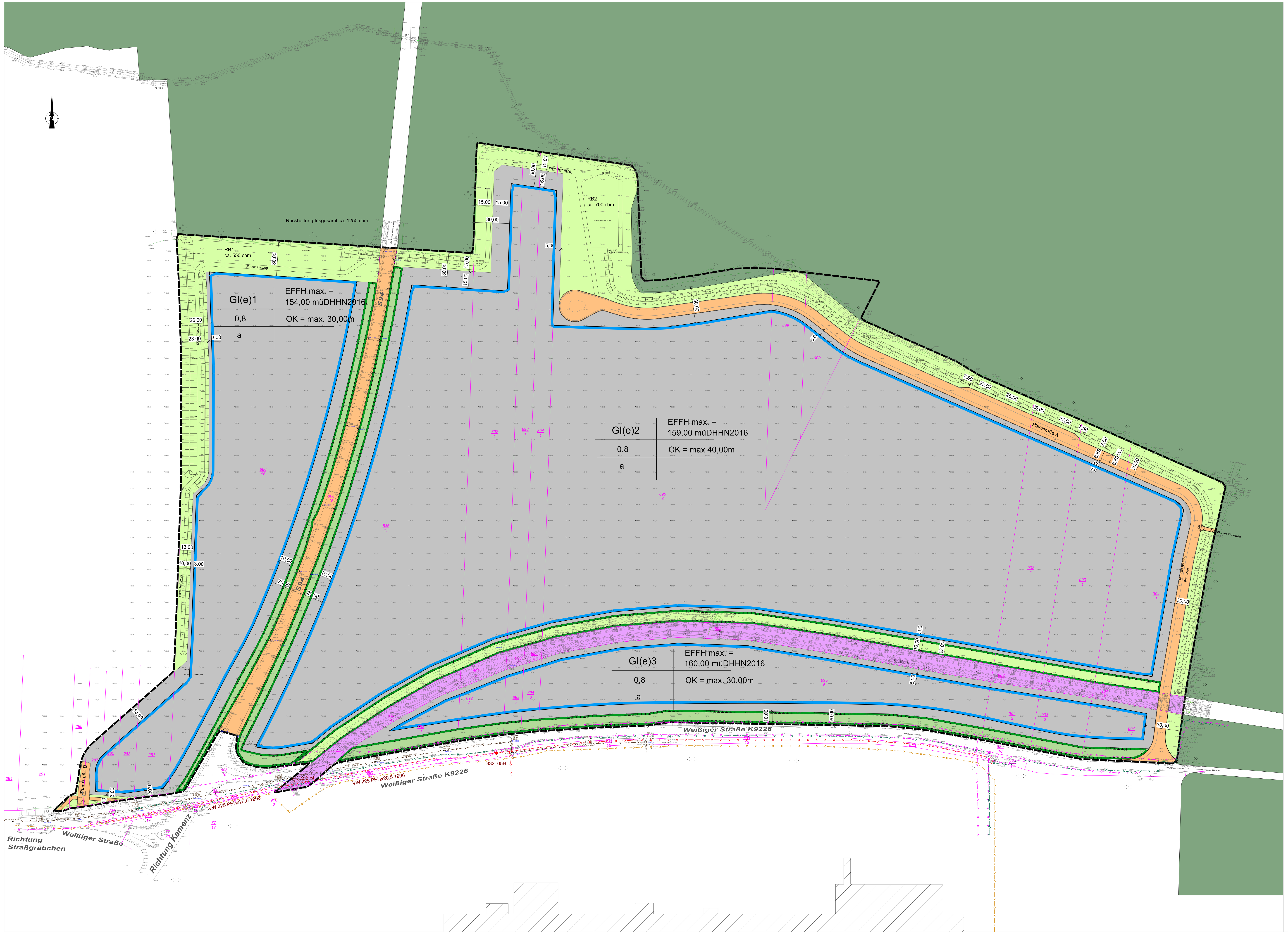


Zeichenerklärung:

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

GI(e) 1, GI(e) 2 und GI(e) 3	eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
OK = 30,00 m, bzw. 40,00 m max. zulässige Gebäudeoberkante
(Bezugspunkt Oberkante Erdgeschossfußboden)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

	Bahnanlagen

Verkehrsflächen

	Strassenverkehrsfläche
	Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche

Flächen für Wald

	Flächen für Wald

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90

EFFH =	Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe in müDHHN2016

III. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
z.B. 5,00	Bemaßung
	Flurstücksgrenze
895/4	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze, geplant
	vorh. Gebäude
	vorh. Böschung
× 154.30	vorh. Geländehöhe, gemessen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Schmutzwasserkanal
	Trinkwasserleitung
	Gasleitung
	Stromkabel
	Telekomkabel

Textliche Festsetzungen

I. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, § 9(1) 1, BauGB
Gemäß Planeintrag werden die die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im GI(e)1, GI(e)2 und GI(e)3 nach der Art der baulichen Nutzung festgesetzt als "eingeschränktes" Industriegebiet nach §9 BauNVO
Die Nutzung im eingeschränkten Industriegebiet hat so zu erfolgen, dass deren nach DIN ISO 9613-2 und DIN 45691 berechneten Emmissionskontingente tags und nachts an keinem Ort höher sind, als das festgesetzte Emmissionskontingent.
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 (§ 9 (3) Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9(1) 1, BauGB
Das Maß an baulicher Nutzung im "eingeschränkten" Industriegebiet (GI(e)1, GI(e)2 und GI(e)3) wird gemäß §16(3) BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9(1) 2, BauGB
Gemäß Planeintrag ist die Bauweise im "eingeschränkten" Industriegebiet (GI(e)1, GI(e)2 und GI(e)3) als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
Es sind Gebäudelängen von über 50,00 m zugelassen.
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 Sächsischem Straßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Staatsstraßen oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Staatsstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Im Bereich der Kreisstraße vor der Teilfläche GI(e) 3 wird davon abgewichen. Hier sind Zufahrten zugelassen. Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind auch entlang der Kreisstraße nicht zulässig.
Gemäß § 25 (3) Sächsischem Waldgesetz sind vom vorhandenen Wald bis zu baulichen Anlagen 30,00 m einzuhalten. Die Anordnung von Wegen, Stellflächen für den ruhenden Verkehr, Einrichtungen der Niederschlagsspeicherung und Niederschlagsableitung, Lagerplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind diesem Schutzstreifen zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB
Die Höhen der baulichen Anlagen sind festgesetzt durch die Angabe der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFF) und dem Abstand zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und dem Erdgeschossfußboden. Die Angaben sind im amtlichen Höhensystem bezogen auf Normalnull.
Die Angaben sind Höchstmaße.

5. Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen, § 9 (1) 13 BauGB
Die Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. - leitungen 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 von 1 ha nicht überschreiten.
Das Niederschlagswasser ist frei von Schadstoffen und Sedimenten entsprechend der Vorgaben aus den Arbeitsblättern DWA-A 102/BWK-A3, Teil 1 und Teil 2 zur *Einleitung von Regenwasserabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer* der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. einzuleiten.

6. Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB
Zur gesicherten Erschließung des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB
Im zeichnerischen Teil sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Extensivrasen unter Verwendung von autochthonem Saatgut auszubilden. Sie sind durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen.
Je 2000 m2 versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein halbstämmiges Laubgehölz zu pflanzen. Die nachfolgende Pflanzliste ist bindend.
Die Grundstückszufahrten dürfen, wenn nicht anders geregelt, innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen errichtet werden. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden Einrichtungen für die Regenwasserableitung und Regenwasserspeicherung einschließlich zugehöriger Wirtschaftswege errichtet.
Bei der Anlage von Stellflächen in dem als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzten Flächen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum der unten stehenden Artenliste mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Die ausgeführten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen.

8. Flächen oder Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB
Für die im Kapitel 7.2 näher bezeichneten und der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen getroffen worden:
- Die Randbegrünung parallel zur Bahnstrecke auf der nördlichen Seite ist als Mix aus artenreichem Extensivgrünland trocken-mager mit mehrjährigen Ruderal- und Staudenflur und Einzelgehölz- und Gehölzgruppenpflanzungen im Abschluss an die vorhandenen Randstrukturen der Bahnlinie anzulegen. Die Gehölzpflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren mit einem Vegetationsschutzzaun zu umgrenzen. Danach ist der Vegetationsschutzzaun zurückzubauen.
- An der S 94 ist eine straßenbegleitende Grünfläche aus artenreichem Extensivgrünland trocken-mager anzulegen.
- An der S 94 ist eine straßenbegleitende Grünfläche aus artenreichem Extensivgrünland trocken-mager anzulegen.
- An der K 9226 (Weißiger Straße) ist eine straßenbegleitende Grünfläche aus artenreichem Extensivgrünland trocken-mager und einer Baumreihe entlang der Verkehrsfläche mit Bäumen der Artenliste in einem Abstand von ca. 12 m anzulegen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen und mit Pfahldreibock aus einheimischem Hartholz (Eiche oder Robinie) zu sichern. An den Pflanzstandorten müssen im Umfeld des Baumstandortes mindestens allseitig 2 m Grünflächen vorhanden sein, die zukünftig auch nicht bebaut oder versiegelt werden. In diesem Grünflächenbereich dürfen auch keine Leitungen verlegt sein oder werden.
- Die Randbegrünung entlang der gebietlichen Erschließungsstraße und der Gräben ist als Mix aus artenreichem Extensivgrünland trocken-mager mit mehrjährigen Ruderal- und Staudenflur anzulegen.
- Auf dem Bodenwall an der westlichen Bebauungsplangrenze ist nach der Begrünung mit artenreichem Extensivgrünland trocken-mager auf der westlichen Seite und der Krone eine Pflanzung als Feldhecke anzulegen. Die Gehölzflächen sind in den ersten 5. Jahren mit einem Vegetationsschutzzaun zu umgrenzen. Danach ist der Vegetationsschutzzaun zurückzubauen.
- Für die Herstellung der festgesetzten Grünflächen ist ausschließlich gebietsheimisches Kräuter-Gräser-Saatgut (empfohlene Mischungszusammensetzung Mager- und Sandrasen aus dem Ursprungsgebiet Ostdeutsches Tiefland) und für die Pflanzungen gebietsheimisches Pflanzgut der Artenliste aus dem Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Umfänge der Pflegeleistungen sind in den Maßnahmenblättern näher bestimmt. Zwischen den Pflanzflächen und den Straßenflächen/Grabenrändern ist ein zur Pflege befahrbarer extensiver Grünstreifen anzulegen.

Darüber hinaus sind für die als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen worden:
- Pkw-Stellplätze, private Zuwegungen sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Poren- oder Fugenanteil mind. 20%) herzustellen.
- Auf den als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzten Flächen ist pro angefangene 1.000 m² versiegelter Grundstücksfläche eine Fläche von jeweils mindestens 100 m² mit einer Kräuter-Gräser-Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Dabei ist jeweils eine zusammenhängende Mindestgröße der Grünfläche von 1.000 m2 sicherzustellen.
- Fassadenteile aus durchsichtigem Glas und alle Fenster über 2 m2 Einzelflächengröße sind mit hochwirksamen Maßnahmen zur Verringerung des Vogelschlagrisikos auszurüsten. Als hochwirksam (Kategorie A entsprechend der ONR 191040) gelten dabei nur Maßnahmen, die die Anzahl der anfliegenden Vögel um 90 % verringern. Die dazu in "Vogelschlag und Glas - Das Problem und was Sie dagegen tun können" des BUND Deutschland e.V. benannten Vorgaben sind als Planungs- und Ausführungshinweise zu betrachten. Spiegelnde Fassaden dürfen nicht errichtet werden.
- Stationäre Beleuchtungseinrichtungen sind durchgängig mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Farbtemperatur kleiner 2.500 K mit Wellenlängen zwischen 580 und 700 nm) und ausschließlich bodenbezogener Abstrahlungen aus Gründen des Gebiets- und Artenschutzes auszurüsten.

Artenliste Gehölze:

Art der Gehölze Flächenpflanzungen, dafür:	deutscher Name	wissenschaftlicher Name
- strauchartige Gehölze	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
	Hasel	*Corylus avellana*
	Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
	Besenginster	*Cytisus scoparius*
	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
	Schlehe	*Prunus spinosa*
	Hundsrose	*Rosa canina*
	Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
- baumartige Gehölze	Gewöhnliche Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
	Hainbuche	*Carpinus betulus*
	Vogelkirsche	*Prunus avium*
	Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
	Europäische Eibe	*Taxus baccata*
Einzelbäume:	Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
	Stieleiche	*Quercus robur*
	Winterlinde	*Tilia cordata*

Baumartige Gehölze sind mit Pflanzpfahl gerade aus einheimischem Hartholz (Robinie/Eiche) zu sichern und Einzelbäume mit Pfahldreiböcken ebenfalls aus einheimischem Hartholz Robinie/Eiche). Für alle Gehölzpflanzungen sind Pflanzscheiben entsprechender Größe mit Holzhackschnitzeln zu belegen. Die Pflanzscheiben für strauchartige Gehölze sind mit einem Durchmesser von ca. 30 cm, für baumartige Gehölze mit einem Durchmesser von ca. 60 cm und für Einzelbäume mit einem Durchmesser von ca. 80 cm auszubilden.
Es ist zur Erfüllung der Verpflichtungen des § 40 (4) BNatSchG ausschließlich gebietsheimisches Pflanzgut des Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden.

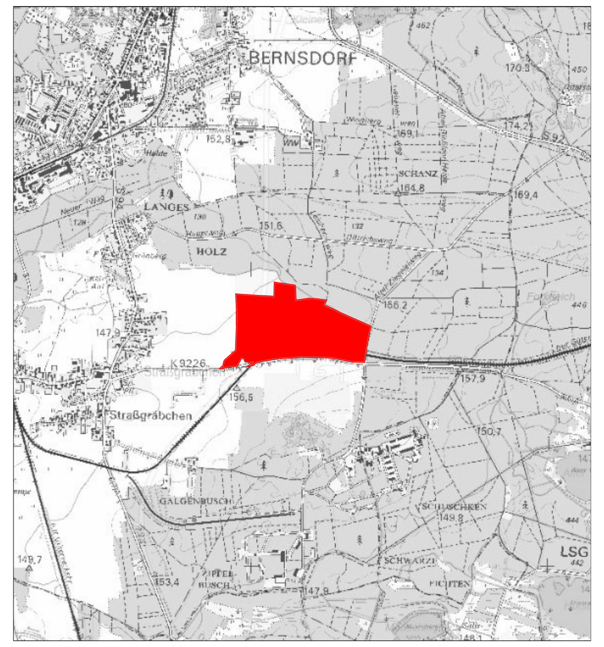
9. Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 (1) 24 BauGB
Zur schalltechnischen Verträglichkeit der baulichen Nutzung des Plangebietes mit den angrenzenden Wohnnutzungen wird für die Bauflächen des Plangebietes - zusätzlich zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung - ein aktiver Immissionsschutz festgesetzt, d.h. bei Überschreitung der nachfolgend festgesetzten Emissionskontingente tags/nachts sind emissionsspezifische Vorkehrungen, z.B. die Verwendung schallgedämmter Baustoffe, Filteranlagen, Einhausung von Lüftern, Lärmschutzwende 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 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Emissioskontingente tags und nachts in dB

Bebauungsplan	Teilfläche	Fläche in m2	L_{EK}, tags (dB/m2)	L_{EK}, nachts (dB/m2)
Industrie- und Gewerbegebiet Fläche 3	GI(e) 1	44.179	65	50
Industrie- und Gewerbegebiet Fläche 3	GI(e) 2	222.395	65	50
Industrie- und Gewerbegebiet Fläche 3	GI(e) 3	31.801	65	50

II. Hinweise

1. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz BIMSchG)
Erster Abschnitt
Genehmigungsbedürftige 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 die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen bedürfen einer Genehmigung.
2. Archäologische Funde
Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.ä.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 035189260, zu melden.
Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
Diese Bestimmung ist schriftlich im Wortlaut den bei der Flächenerschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an der Baustelle vorliegen.
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Vorhabenträger hat frühzeitig vor Beginn mit dem Landesamt für Archälogie Verbindung aufzunehmen, damit es zu keinen Bauverzögerungen kommt.
3. Schonung des Landschaftshaushaltes
Gebäude, bauliche Anlagen sind umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
4. Grundwasser
Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5,6, § 3(2) 1,2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geignet 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 untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen zu informieren. Die Verwendung von Grundwasser für Bewässerungszwecke ist unzulässig.
5. Abfallwirtschaft /Bodenschutz
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3-7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz), so ist durch den Verpflichteten gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrBodSchG (Sächsisches Kreislaufwirtschafts - und Bodenschutzgesetz) das Landratsamt Bautzen Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, als zuständige zu informieren.
Zum Erhalt des Bodens i. S. § 202 BauGB i.V. m. § 1 BbodSchG gelten aus fachlicher Sicht für den Umgang mit Bodenaushub folgende Hinweise:
- 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.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mietenbei einer Höhe von 2,00 m so anzulegen, das Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Die Bodenversiegelung sollte durch eine wasserdurchlässige Bauweiseim 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 sollten durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.
7. Grenz- und Gebäudeabstände
Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den den Bestimmungen der Bauordnung, sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.
8. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.
Es wird auf § 213 BauGB und § 81 SächsBauO hingewiesen.



M 1 : 25 000

Stadt Bernsdorf
Landkreis Bautzen

Erweiterung "Industrie- und Gewerbegebiet Straßgräbchen, Weißiger Straße" in Bernsdorf

betroffene Flurstücke Gemarkung Straßgräbchen:

TF 291; TF 289; TF 287; TF 285; TF 283; TF 281, 886/16, TF 886/15; 886/17; 892/1; 892/2; 892/3; 893/1; 893/2; 893/3; 894/1; 894/2; 894/3; 894/4; 894/5; 894/6 899; 900; 902/1; 902/2; 902/3; 903/1; 903/2; 903/3; 904/1; 904/2; 904/3

Vorentwurf

01.06.2023

M 1 : 1000

Stadt Bernsdorf
Rathausallee 2
02994 Bernsdorf

COMMUNALCONCEPT
-Ingenieurbüro Peter Linke-
Markt 13
01936 Königsbrück
Tel.: 035795 286682
peterlinke@mac.com