

**BEBAUUNGSPLAN NR. XXXVI**  
**„Industriegebiet Hirschfelde zwischen Bahnlinie und Neiße“**

**ENTWURF**

Planfassung 30.08.2017

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

**1.1 MI**

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Sonstige Gewerbebetriebe,

1.1.2 Unzulässig sind:

- (1) Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (3) Gartenbaubetriebe,
- (4) Tankstellen,
- (5) Vergnügungsstätten

**1.2 GE**

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2.2 Unzulässig sind:

- (1) Betriebe und Anlagen gem. Punkt 1.2.1, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.  
Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-gewählt (freie Schallausbreitung von den Quelle zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Emissionskontingente LEK, tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK, tags [dB]	LEK. Nachts [dB]
GE1	58	43
GE2	58	43
GE3	55	40

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (Nord = 0°, Richtungssektoren im Uhrzeigersinn)

Richtungssektor (UTM-Koordinaten, Zone 33, ETRS89)	Zusatzkontingent tags [dB]	Zusatzkontingent nachts [dB]
A Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492378 m /5643064 m Sektor 2°/56°	4	4
B Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492378 m /5643064 m Sektor 56°/287°	10	7
C Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492378 m /5643064 m Sektor 287°/311°	2	2
D Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492378 m /5643064 m Sektor 311°/2°	0	0

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 45691 Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen ist. (Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der IDU GmbH Zittau vom 30.07.2017)

- (2) Tankstellen
- (3) Anlagen für sportliche Zwecke
- (4) Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- (5) Vergnügungsstätten
- (6) Einzelhandelsbetriebe

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (2) Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden („Werksverkauf“), wenn:
  - die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Sachdienstleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
  - die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Satz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

### 1.3 GI

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.3.1 Zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

1.3.2 Unzulässig sind:

- (1) Betriebe und Anlagen gem. Punkt 1.3.1, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

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

Emissionskontingente LEK, tags und nachts in dB

Teilfläche LEK, tags [dB] LEK. Nachts [dB]

G11	57	42
G12	65	50
G13	65	50
G14	65	50
G15	70	55

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (Nord = 0°, Richtungssektoren im Uhrzeigersinn)

Richtungssektor (UTM-Koordinaten, Zone 33, ETRS89)	Zusatzkontingent tags [dB]	Zusatzkontingent nachts [dB]
<b>A</b>		
Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492378 m /5643064 m Sektor 2°/56°	4	4
<b>B</b>		
Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492378 m /5643064 m Sektor 56°/287°	10	7
<b>C</b>		
Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492378 m /5643064 m Sektor 287°/311°	2	2
<b>D</b>		
Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492378 m /5643064 m Sektor 311°/2°	0	0

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 45691 Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen ist.

(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der IDU GmbH Zittau vom 30.07.2017)

- (2) Tankstellen
- (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (4) Einzelhandelsbetriebe

### 1.3.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (2) Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden („Werksverkauf“), wenn:
  - die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Sachdienstleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
  - die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Satz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl und zulässige Geschossflächenzahl als Höchstgrenze und die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

In Gewerbe und Industriegebieten:

H<sub>max</sub> - maximal zulässige Höhe

In Mischgebieten:

$H_{\max}$  - maximal zulässige Höhe (bei geneigten Dächern)

$WH_{\max}$  - maximal zulässige Wandhöhe

- (2) Zulässige Gebäudehöhen  $H_{\max}$  und Wandhöhen  $WH_{\max}$  gelten ab Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung. Die zulässigen Gebäudehöhen gelten für geneigte Dächer bis zum obersten Dachabschluss und für Flachdächer bis zum obersten Abschluss der Außenwand. In den Mischgebieten darf die maximale Wandhöhe  $WH_{\max}$  den festgesetzten Wert nicht überschreiten.
- (3) Ausnahmen in GE und GI-Gebieten:  
Ausnahmen zu der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe und Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind in den GE und GI-Gebieten auf Grund technologischer Zwänge der betrieblichen Anlagen zulässig.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

- (1) In den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung außerdem durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

## 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Bauweise

- (1) In den Mischgebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Festsetzung der Baugrenzen.

### 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Grünflächen sind gemäß Planzeichnung herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die Neuanlage der Flächen gelten die in den Festsetzungen unter Pkt. 6.2 getroffenen Regelungen. Sind keine Regelungen getroffen, gilt der Erhalt des Bestandes. Eine Nachpflanzung mit Gehölzen der Pflanzlisten 3 und 4 ist zulässig.

## 5. Grünordnerische Festsetzungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu nutzen oder den Vegetationsflächen zur Versickerung zuzuführen. Eine Regenwasserableitung ist nur ausnahmsweise zulässig und muss über Rückhalteanlagen verzögert erfolgen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf schadstoffbelasteten Böden ist unzulässig.

## 6. Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind die Bäume zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust sind diese Bäume artgleich zu ersetzen.
- 6.2 Innerhalb des Pflanzgebotes **Pfl1** sind auf mindestens 70% der Fläche die Gehölzarten der Pflanzenlisten 1-4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel ist die Entwicklung einer Hecke mit vereinzelt Bäumen. Für die Anpflanzung der Arten der Pflanzlisten 2 sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von min. 14 - 16 cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden. Für die Arten der Pflanzliste 3 sind Pflanzqualitäten min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden. Für die Arten der Pflanzliste 4 sind Pflanzqualitäten min. 2 xv., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden. Der Abstand der anzupflanzenden Bäume der Pflanzlisten 1 wird auf max. 30 m begrenzt. Die verbleibende Fläche ist als Grünfläche herzustellen, dauerhaft zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Hierzu ist eine kräuterreiche, standortgerechte Wiesenmischung einzusäen. Eine Mahd ist 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.
- 6.2 Innerhalb des Pflanzgebotes **Pfl2** sind auf mindestens 70% der Fläche die Gehölzarten der Pflanzenliste 4 und 5 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anpflanzung der Arten der Pflanzlisten 4-5 sind Pflanzqualitäten min. 2 x versetzt, Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden.

## 7. 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: > 2 m bis < 5 m Wuchshöhe):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Lonicera periclymenum (Geißblatt)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Rosa tomentosa (Filzrose)

Pflanzliste 4 (Sträucher: < 2 m Wuchshöhe):

Cystisus scoparius (Besenginster)  
Rosa pimpinellifolia / (Bibernellrose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)

Pflanzliste 5 (Sträucher: < 2 m Wuchshöhe):

Cystisus scoparius (Besenginster)  
Rosa pimpinellifolia / (Bibernellrose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)

Pflanzliste 5 (Sträucher: < 2 m Wuchshöhe):

## 9. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens in einer Breite von 3,00 Metern zu sichern. Die Überbauung der Flächen oder Baumpflanzungen sind nicht zulässig.

## 10. Hinweise

### 10.1 Bodenschutz

- (1) Im Rahmen der Planung bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen sind gem. BBodSchVO der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- (2) Bei Erdaushub anfallender Mutterboden sollte gesichert und im Plangebiet einer geeigneten Verwertung zugeführt werden.

### 10.2 Natürliche Radioaktivität

- (1) Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit vermuteten erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft. Bei Neubauten sollte die radiologische Situation standortbezogen beurteilt und nach Bedarf ein Radonschutz vorgesehen werden.

### 10.3 Gewässerschutz (SächsWG)

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- (1) Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.
- (2) Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies unverzüglich der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.
- (3) Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 45 SächsWG).

### 10.4 Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- (1) Zum Schutz der Fauna sind die folgenden Maßnahmen vor Baufeldfreimachung umzusetzen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungsdelikten von Reptilien ist im Vorfeld der geplanten Baufeldfreimachung im Bereich der geplanten „Privaten Verkehrsfläche“ gemäß Festsetzung in der Planzeichnung ggf. deren Abfang im Vorhabenbereich erforderlich. Dauer und Intensität der Abfangaktionen ist an die jeweilige Größe des Bestandes sowie deren Aktivitätszeit anzupassen. Während der Umsetzung der Bauvorhaben sind die Flächen durch geeignete Leiteinrichtungen abzugrenzen. Die Leiteinrichtungen sind jeweils im Frühjahr des vorgesehenen Baujahres einzurichten. Der Abfang kann mittels Schlingen, Keschern, der Hand sowie durch Folienfangzäune mit integrierten Fangeimern erfolgen. Die gefangenen Tiere sind in störungsfreie Ersatzhabitats (angrenzende Ruderal- und Vorwaldstrukturen) zu verbringen. Um ein einwandern von umgesiedelten Individuen aus Nachbarhabitats zu verhindern, ist der Folienfangzaun (ohne Fangeimer) im Bereich der Baustelle während der Bauzeit zu erhalten. Die Durchführung der Bodenarbeiten bzw. der Baufeldfreimachung sollte unter Einbeziehung einer fachlich qualifizierten Bauleitung vor Ort begleitet werden, damit mögliche Fundtiere in ein störungsfreies Habitat verbracht werden können. Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen.

- (2) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungsdelikten bei Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sowie geplanten Baumfällungen sind folgende Regelungen umzusetzen:

#### Avifauna

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna sind die im Plangebiet beabsichtigen Baumfällungen sowie die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1.10. bis 1.3. des jeweiligen Jahres zulässig. Vorkommende Höhlenbäume im Bebauungsplangebiet sind nach Möglichkeit zu erhalten. Für unvermeidliche Fällungen sind künstliche Nisthilfen vorzusehen.