

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

**SATZUNG**

Planfassung 10.08.2018

Mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 25.02.2019

**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  $L_{EK}$  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 9613-2 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).

Emissionskontingente  $L_{EK}$ , tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags [dB]	$L_{EK}$ , nachts [dB]
GE1	55	40
GE2	55	40
GE3	60	45

Für die dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente

Richtungssektor (UTM-Koordinaten, Zone 33, ETRS89)	Zusatzkontingent tags [dB]	Zusatzkontingent nachts [dB]
A Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492447 m /5643030 m Sektor 1°/274°	8	9
B Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492447 m /5643030 m Sektor 274°/330°	6	5
C Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492447 m /5643030 m Sektor 330°/347°	0	0
D Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492447 m /5643030 m Sektor 347°/1°	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.  
(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der IDU GmbH Zittau vom 08.08.2018)

- (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 und die Immissionswerte nach TA Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden.
- (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  $L_{EK}$  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 9613-2 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 Geländedeformationen).

Emissionskontingente $L_{EK}$ , tags und nachts in dB		
Teilfläche	$L_{EK}$ , tags [dB]	$L_{EK}$ , Nachts [dB]
GI1	57	40
GI2	62	43
GI3	68	50
GI4	67	50
GI5	70	55

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente

Richtungssektor (UTM-Koordinaten, Zone 33, ETRS89)	Zusatzkontingent tags [dB]	Zusatzkontingent nachts [dB]
A Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492447 m /5643030 m Sektor 1°/274°	8	9
B Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492447 m /5643030 m Sektor 274°/330°	6	5
C Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492447 m /5643030 m Sektor 330°/347°	0	0
D Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 492447 m /5643030 m Sektor 347°/1°	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der IDU GmbH Zittau vom 08.08.2018)

- (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 und die Immissionswerte nach TA Lärm von 70 dB(A) tags und nachts eingehalten werden.
- (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:

$H_{\max}$  - 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. 25 BauGB)

4.1 Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünfläche herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die Neuanlage der Flächen gelten die in den Festsetzungen unter Pkt. 6 und 7 getroffenen Regelungen. Sind keine Regelungen getroffen, gilt der Erhalt des Bestandes. Eine Nachpflanzung mit Gehölzen der Pflanzlisten 2-5 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 Baum Pflanzbindung, § 9 (1) Nr. 25b BauGB

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind die Bäume zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Besonders während der Baumaßnahme ist auf einen ausreichenden Schutz entsprechend RAS-LP 4 zu achten. Der Schutzbereich umfasst den Bereich der Kronentraufe. Bei Verlust sind diese Bäume artgleich zu ersetzen.

6.2 Pflanzgebot 1 - pfg 1 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Pflanzgebotes sind auf mindestens 70% der Fläche die Gehölzarten der Pflanzenlisten 2-4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel ist die Entwicklung einer Hecke mit vereinzelt Bäumen. Für die Anpflanzung der Arten der Pflanzliste 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 x v., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden. Für die Arten der Pflanzliste 4 sind Pflanzqualitäten min. 2 x v., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden.

Der Abstand der anzupflanzenden Bäume der Pflanzliste 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.

6.3 Pflanzgebot 2 - pfg 2 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Pflanzgebotes 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 und 5 sind Pflanzqualitäten min. 2 x v., 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)
- 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: > 5 m bis <10 m Wuchshöhe):

- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crateagus laevigata (Zweigriffliher Weißdorn)
- Crateagus monogyna (Eingriffliher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhüttchen)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Pflanzliste 4 (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 5 (Sträucher: < 2 m Wuchshöhe):

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

**8. (nicht belegt)**

**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. §10 Abs. 2 SächsABG 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 nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> treten mit dem Strahlenschutzgesetz im Dezember 2018 in Kraft.

**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 ist die Maßnahme M1 vor Baufeldfreimachung umzusetzen.

M1<sup>1</sup>

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

Avifauna

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna sind die im Plangebiet beabsichtigten Baumfällungen sowie die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1.10. bis 1.3. des jeweiligen Jahres zulässig. Vor Baufeldfreimachung sind die Eingriffsflächen auf ein Vorkommen von Brutvögeln zu kontrollieren. Sollten Brutvögel nachgewiesen werden sind entsprechende Schutzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vorkommende Höhlenbäume im Bebauungsplangebiet sind nach Möglichkeit zu erhalten. Für unvermeidliche Fällungen sind künstliche Nisthilfen vorzusehen. Pro Höhlenbaum sind zwei Nistkästen für die Avifauna und zwei Fledermausgroßraumhöhlen in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort anzubringen.

#### 10.5 Wasserrecht, Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung auf Grundlage der Hochwasserschutzkonzeption 2004 des Freistaates Sachsen eingetragene Linie des Extremhochwassers kennzeichnet Gebiete, die außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete bei Extremhochwasserereignissen (HQ 500) als Risikogebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gelten. Sie werden als Überschwemmungsgefährdete Gebiete nach § 75 SächsWG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- (2) In den überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind gemäß §75 Abs. 5 SächsWG dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmung zu verhindern.
- (3) Auf Grundlage des §5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwert durch Hochwasser anzupassen.

---

<sup>1</sup> ohne zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung