

Der nachfolgende Satzungstext und die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind der Beschlußvorlage zur besseren Lesbarkeit beigelegt. Maßgeblich sind der Satzungstext und die Textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan.

## **Satzung der Großen Kreisstadt Coswig**

### **Bebauungsplan Nr. 35 Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz**

vom 3. November 2010

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585) sowie des § 89 Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2004, Seite 200) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 55, berichtigt im Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2009 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2009, Seite 323, 325), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig in seiner Sitzung am 3. November 2010 den Bebauungsplan Nr. 35 »Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz«, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung hierzu gebilligt.

#### **Planzeichnung (Teil A)**

bestehend aus Rechtsplan mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen

#### **Planzeichenerklärung und Textteil (Teil B)**

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 Absatz 2 SächsBO.

## Textteil zum Bebauungsplan

### I. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB)

#### I.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

##### I.1.1 **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

##### I.1.1.1 **Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften** (§ 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten:

Schallquelle im Baufeld	Höchstzulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungsbeurteilungspegel	
	L"WA,r tags [dB(A) / m <sup>2</sup> ]	L"WA,r nachts [dB(A) / m <sup>2</sup> ]
GE 1.1	57	40
GE 1.2	63	50
GE 2	60	45
GE 3	60	47
GE 4	57	40
GE 5	60	45

##### I.1.1.2 **Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen** (§ 1 Absatz 5 BauNVO)

Tankstellen (§ 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO) sind in den Baufeldern GE 1.1, GE 1.2, GE 3 und GE 5 nicht zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO) sind nicht zulässig.

##### I.1.1.3 **Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen** (§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

### I.1.2 **Industriegebiet** (§ 9 BauNVO)

#### I.1.2.1 **Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften** (§ 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten:

Schallquelle im Baufeld	Höchstzulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungsbeurteilungspegel	
	L"WA,r tags [dB(A) / m <sup>2</sup> ]	L"WA,r nachts [dB(A) / m <sup>2</sup> ]
GI 1	65	50
GI 2	65	55
GI 3	65	50
GI 4	65	50

### **I.1.2.2 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Absatz 5 BauNVO)**

Tankstellen (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO) sind in den Baufeldern GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 nicht zulässig.

### **I.1.2.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO)**

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

## **I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**

### **I.2.1 Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für betriebsbedingte technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu 5,0 m überschritten werden (§ 16 Absatz 6 BauNVO).

### **I.2.2 Bestimmung des Höhenbezugspunktes (§ 18 Absatz 1 BauNVO)**

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen als Absoluthöhen im Höhensystem HN.

## **I.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**

### **I.3.1 Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO)**

In dem mit Leitungsrechten gekennzeichneten Freileitungsschutzstreifen von 25 m beidseitig der Trassenachse der 220 kV - Hochspannungsleitung ist die Errichtung und / oder die Änderung bestehender baulicher Anlagen grundsätzlich nicht statthaft. Ungeachtet dieses grundsätzlichen Bauverbots ist die Errichtung und / oder die Änderung bestehender baulicher Anlagen in diesem Freileitungsschutzstreifen nur auf der Grundlage einer zwischen Versorgungsunternehmen und Bauherren abzuschließenden Vereinbarung ausnahmsweise zulässig. In dieser Vereinbarung sind die mit dem Bauvorhaben einzuhalten- den Bedingungen (z.B. Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen) festzulegen.

### **I.3.2 Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen bzw. von Stellplätzen, Garagen und anderen baulichen Anlagen, die bauordnungsrechtlich in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Absatz 5 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige nach § 6 SächsBO in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässige oder gestattungsfähige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### **I.4 Festsetzungen zur Grünordnung**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Absatz 1a BauGB)

##### **I.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und Absatz 1a BauGB)**

###### **I.4.1.1 Aufwertung der »Kötitzer Halde« und von elbnahen Flächen - Maßnahmefläche M 1**

In der Maßnahmefläche M 1 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich ist eine ergänzende standortgerechte Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro m<sup>2</sup>. Es sind 40 % Bäume (Heister, Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm) und 60 % Sträucher (Pflanzqualität 3x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm) nach DIN 18916 zu pflanzen. Aufgrund der besonderen Standortverhältnisse sind die Pflanzstellen mit geeignetem Pflanzsubstrat zu verbessern und gegen Schädlinge sowie Wild- und Sturmschäden nach DIN 18916 zu schützen. Nicht autochthone Gehölze (vor allem Robinien) sind dabei nach und nach zu ersetzen.

###### **I.4.1.2 Aufwertung von elbnahen Flächen - Maßnahmefläche M 2**

In der Maßnahmefläche M 2 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich ist eine ergänzende standortgerechte Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro m<sup>2</sup>. Es sind 40 % Bäume (Heister, Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm) und 60 % Sträucher (Pflanzqualität 3x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm) nach DIN 18916 zu pflanzen. Aufgrund der besonderen Standortverhältnisse sind die Pflanzstellen mit geeignetem Pflanzsubstrat zu verbessern und gegen Schädlinge sowie Wild- und Sturmschäden nach DIN 18916 zu schützen. Nicht autochthone Gehölze (vor allem Robinien) sind dabei nach und nach zu ersetzen.

##### **I.4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB)**

###### **I.4.2.1 Erhaltung von Bäumen**

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und bei Verlust durch Neupflanzung der abgängigen Art durch einen Hochstamm (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4x verpflanzt, DB, 18 - 20 cm Stammumfang) zu ersetzen. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume können auf die Festsetzung I.4.2.4 angerechnet werden.

###### **I.4.2.2 Aufwertung einer ungenutzten Gartenfläche - Fläche A**

In der Fläche A sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich ist eine ergänzende standortgerechte Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 vorzunehmen. Im Freileitungsschutzstreifen der 220 kV- Hochspannungsleitung ist dazu eine Zustimmung zur Bepflanzung beim Freileitungsbetreiber einzuholen, mit der insbesondere Endwuchshöhen der Gehölze festgelegt werden. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro m<sup>2</sup>. Es sind 10 % Bäume (Heister, Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm) und 90 % Sträucher (Pflanzqualität 3x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm) nach DIN 18916 zu pflanzen. Die Pflanzungen können auf die Festsetzung I.4.2.4 angerechnet werden.

#### **I.4.2.3 Randeingrünung zum Tännichtweg – Fläche B**

In der Fläche B sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich ist eine ergänzende standortgerechte Neupflanzung von Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 vorzunehmen. Im Freileitungsschutzstreifen der 220 kV- Hochspannungsleitung ist dazu eine Zustimmung zur Bepflanzung beim Freileitungsbetreiber einzuholen, mit der insbesondere Endwuchshöhen der Gehölze festgelegt werden. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro m<sup>2</sup>. Es sind 10 % Bäume (Heister, Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm) und 90 % Sträucher (Pflanzqualität 3x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen können auf die Festsetzung I.4.2.4 angerechnet werden.

#### **I.4.2.4 Bepflanzung der Baugrundstücke**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, 10 - 12 cm Stammumfang) der Artenliste 1 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Zusätzlich sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche mindestens 5 Sträucher nach Artenliste 2 in Gruppen oder als Freiwachsende Hecke nach DIN 18916 zu pflanzen. Die Pflanzdichte für die Strauchpflanzungen beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro m<sup>2</sup>.

#### **I.4.2.5 Bepflanzung von Pkw- Stellplätzen**

Die privaten Pkw- Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu begrünen und zu beschatten. Dazu ist mindestens für 10 Stellplätze ein Baum der Artenliste 1 (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind in ein unversiegeltes Pflanzbeet mit mindestens 4 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen und gegen das Anfahren durch Pkw zu schützen. Die Pflanzungen können auf die Festsetzung I.4.2.4 angerechnet werden.

### **I.4.3 Artenlisten**

#### **Artenliste 1: Standortgerechte Bäume**

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Alnus cordata</i>	-	Schwarzerle
<i>Betula pubescens</i>	-	Moorbirke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Prunus mahaleb</i>	-	Steinweichsel
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	-	Silberweide
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	-	Feldulme

Die Artenliste kann durch weitere mittelkronige, einheimische und standortgerechte Laubbaumarten ergänzt werden; Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

**Artenliste 2: Standortgerechte Sträucher**

<i>Amelanchier ovalis</i>	- Gemeine Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rosa spec.</i>	- weitere einheimische, standortgerechte Wildrosenarten
<i>Salix caprea</i>	- Sal- Weide
<i>Salix purpurea</i>	- Purpur- Weide
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

**Artenliste 3: Kletterpflanzen**

*selbstklimmende Kletterpflanzen:*

<i>Campsis radicans</i>	- Trompetenblume
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein

*Kletterpflanzen, die Rankhilfen benötigen:*

<i>Clematis spec.</i>	- Waldrebe (in Sorten)
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Gartengeißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	- Waldgeißblatt
<i>Polygonum aubertii</i>	- Kletterknöterich
<i>Rosa spec.</i>	- Kletterrosen (in Sorten)
<i>Vitis vinifera</i>	- Weinreben (in Sorten)
<i>Wisteria sinensis</i>	- Glyzinie

**I.4.4 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe stattfinden (§ 9 Absatz 1a BauGB)**

Für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Eingriffsflächen gemäß Tabelle 3 zugeordnet:

Tabelle 3:

Baufläche	Kompensationsbedarf [Wertpunkte]	zugeordnete Ausgleichsfläche
GE 1	-1,526	Maßnahmefläche M1
GE 2	-2,867	Maßnahmefläche M1
GE 3	+0,589	kein Ausgleich erforderlich
GE 4	-2,808	Maßnahmefläche M1
GE 5	-4,164	Maßnahmefläche M1
GI 1	-5,282	Maßnahmefläche M1
GI 2	-20,563	Maßnahmeflächen M1 und M2
GI 3	-7,217	Maßnahmefläche M1
GI 4	-0,013	Maßnahmefläche M1
Planstraße	-0,922	Maßnahmefläche M1

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in den Maßnahmeflächen M1 (siehe dazu Festsetzung I.4.1.1) und M2 (siehe dazu Festsetzung I.4.1.2) vorzunehmen. Der in Tabelle 3 ausgewiesene Kompensationsbedarf

sowie die dazu zugeordnete Ausgleichsfläche wurde auf der Grundlage des in den jeweiligen Bauflächen zu erwartenden Eingriffs ermittelt (Verteilungsmaßstab nach § 135b Satz 2 Nr. 4 BauGB).

### **I.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind** (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit »L« bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit »GFL« bezeichnete Fläche im Flurstück 389/2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 393/3 zu belasten.

### **I.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB) **Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbauteile für Aufenthaltsräume müssen ein Gesamtbauschalldämmmaß aufweisen, welches den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche IV bis VI nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entspricht (siehe Schalltechnische Untersuchung).

### **I.7 Kennzeichnungen** (§ 9 Absatz 5 BauGB)

Auf der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen wurde mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Abbruch- und Aushubmaterial sind zum Teil kontaminiert. Zum Umgang mit kontaminierten Materialien siehe Hinweis III.1 *Tiefbauarbeiten*.

Es wird darauf hingewiesen, dass in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr im Sinne von § 54 SächsBO i. V. m. § 4 BBodSchG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahmen mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umganges mit Abbruch- und Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 SächsABG). Die Verwertung bzw. Beseitigung von Aushubmaterial hat so zu erfolgen, dass die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Dazu sind § 7 BBodSchG in Verbindung mit §§ 9, 10 BBodSchG und LAGA- Richtlinie einzuhalten.

Beim Einsatz von Bodenmaterialien im Sinne eines Baustoffes ist eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzes notwendig. Dabei können bis auf weiteres die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA (Stand: 05.11.2004) berücksichtigt werden. Für den Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial (Wiederverfüllung von Gruben, Schächten u. a. bzw. Errichtung von Dämmen, Lärmschutzwällen u. a.) gilt der Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 11.01.2006 »Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial« i.V.m. dem Verlängerungserlass vom 11.12.2008.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 Absatz 2 SächsBO)

### **II.1 Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern**

#### **II.1.1 Fassaden**

Für die farbliche Gestaltung der Gebäudefassaden sind reflektierende bzw. spiegelnde und glänzende Fassadenoberflächen sowie die Verwendung von Reinweiß nicht zulässig.

Fassadenlängen über 25 m, die keine Öffnungen (Fenster, Tore, Türen) aufweisen, sind durch Farbgebung, bauliche Gliederung, Fassadenbegrünung, Materialwechsel o. ä. zu gliedern.

## **II.1.2 Licht- und Werbeanlagen**

Eine Beleuchtung der Gebäudefassaden ist nur mit Weißlicht, ggf. warmgetönt, zulässig und muß der Fassadengliederung folgen. Die Verwendung von Schwell- und / oder Wechsellicht ist nicht zulässig. Mit der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe ist zu gewährleisten, daß keine Fernwirkung der Gebäude insbesondere in Richtung Elbaue entsteht.

Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen dürfen die Firstkante der jeweiligen baulichen Anlage nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Schwell- und / oder Wechsellicht sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung in der Baufläche GE 1 in nördlicher Richtung, in der Baufläche GE 2 in westlicher Richtung sowie in den Bauflächen GE 4, GE 5 und GI 3 in östlicher Richtung nicht zulässig. Es ist zu gewährleisten, dass von den Werbeanlagen keine Fernwirkung insbesondere in Richtung Elbaue ausgeht.

Entlang der Straßentrasse der S 84 neu incl. der Knotenanbindung Naundorfer Straße sind die Anforderungen an Licht- und Werbeanlagen aus dem SächsStrG zu beachten, eine Blendwirkung der Anlagen auf den Straßenverkehr ist auszuschließen.

## **II.2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

## **III. Hinweise**

### **III.1 Tiefbauarbeiten**

Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Absatz 2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO in Verbindung mit § 12 SächsABG).

Bei Aushubarbeiten und bei der Entfernung von Ablagerungen, Auffüllungen und Abbruchmaterial ist eine geordnete Entsorgung kontaminierter Materialien durch eine baubegleitende Kontrolle zu sichern sowie die geordnete Entsorgung der kontaminierten Materialien für eine behördliche Prüfung zu dokumentieren.

Der im Rahmen von Tiefbauarbeiten anfallende Boden ist im Falle natürlicher Lagerungsverhältnisse getrennt in Ober- und Unterboden zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wiederzuverwenden, sofern eine Kontamination des Bodens eine Wiederverwendung nicht ausschließt. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Planungsgebietes wiederverwendet werden kann, ist einer höherwertigen Verwendung als Baurohstoff zuzuführen. Bei Abbrucharbeiten anfallender Bauschutt und Straßenaufbruch ist einer Recyclinganlage eines Entsorgungsunternehmens zur Verwertung zuzuführen. Baubedingte Bodenbelastungen sind zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung sowie durch Gründung von Bauwerken ist auszuschließen.

### **III.2 Archäologie**

Bei der Durchführung von Bauarbeiten entdeckte archäologische Bodenfunde (z. B. Bodenverfärbungen, Mauern, Steinsetzungen, Scherben, Münzen, Knochen, Geräte) sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie in Dresden zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Werden archäologische Funde gemacht, kann es durch Sicherungsmaßnahmen und Bergung zu Verzögerungen bei der Baudurchführung kommen.

### **III.3 Baugrund**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen im Bereich der Bauflächen GE 3, GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 wird der vorhandene Baugrund teilweise durch Auffüllungen mit unterschiedlichen Eigenschaften gebildet.

In den Bauflächen GE 3 und GI 4 (Fläche »X2«) sind dabei Fundamente und unterirdische Teile einer abgebrochenen Altbebauung sowie die auf der Fläche unverdichtet abgelagerten Abbruchmassen dieser Altbebauung bis zu einer Mächtigkeit von ca. 2,0 m (punktuell bis ca. 7 m) zu erwarten.

In den Bauflächen GI 1 (Fläche »X3«) und GI 2 / GI 3 (Fläche »X5«) sind dabei Auffüllungen aus Bauschutt, Asche, Schlacke und Kalk bis zu einer Mächtigkeit von ca. 11 m (Fläche »X3«) bzw. ca. 10 m (Fläche »X5«) zu erwarten. Nähere Angaben sind der Anlage 5 zur Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bei der Einordnung baulicher Anlagen in diesen Bereichen ist die im Allgemeinen geringe Tragfähigkeit der Auffüllungen und ihre Neigung zu starken Setzungen und Setzungsunterschieden zu beachten.

Die Durchführung einer Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 wird für die Bauherren aufgrund der stattgefundenen Ablagerungsprozesse sowie Abriss und Auftragsmaßnahmen in allen Baufeldern insbesondere jedoch in GE 3, GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 dringend empfohlen. Für die zusätzlich durch die Fundament- und Keller- / Grubenproblematik erschwerten Baugrundverhältnisse ist mit hohen Aufwendungen für geplante Baumaßnahmen sowie für die Erschließung zu rechnen.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, sind deren Ergebnisse dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung zu stellen.

### **III.4 Niederschlagswasser**

Das auf den Bauflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll in den Baugebieten über geeignete Maßnahmen (wasserdurchlässige Flächenversiegelung, Dachbegrünung, Versickerung, Regenwassernutzung) dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Im Bereich nachgewiesener Bodenkontaminationen ist eine Versickerung nicht zulässig. Belastetes Niederschlagswasser ist zu behandeln und ggf. über die Kanalisation abzuführen.

Für die Befestigung von Wegen und Stellplätzen sowie von Flächen für Feuerwehrfahrzeuge sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

### **III.5 Begrünung von Flachdächern und unterbauten Grundstücksflächen**

Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 5\%$  und mit einer Ausdehnung von  $\geq 400\text{ m}^2$  sowie unterbaute Grundstücksflächen sollen mindestens mit einer Extensivbegrünung für Flachdächer als Sedum- Gras-Kraut- Begrünung mit einer Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus von  $\geq 14\text{ cm}$  ausgestattet werden. Die für die Nutzung der Gebäude erforderlichen haustechnischen Dachaufbauten sowie Flächen für Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen sind in diesen begrüneten Flächen zulässig.

### **III.6 Begrünung von Fassadenflächen**

Fassadenlängen über 25 m, die keine Öffnungen (Fenster, Tore, Türen) aufweisen, sollen mit Klettergehölzen der Artenliste 3 dauerhaft begrünt werden (Qualität: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm). Je Klettergehölz ist ein Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Pflanzabstände betragen je nach Art 1,5 – 3,0 m. Für Rankpflanzen ist eine angemessene Kletterhilfe an der Fassade anzubringen.

### **III.7 220 kV- Hochspannungsleitung**

In dem mit Leitungsrechten gekennzeichneten Schutzstreifen von 25 m beidseitig der Trassenachse der 220 kV- Hochspannungsleitung hat der Bauherr in dem Umfang, in dem dies gesetzlich möglich ist, auf die Geltendmachung von Ansprüchen, die sich aus der Bebauung / Nutzung des Schutzstreifens bzw. aus dem Vorhandensein eines Bauwerkes im Schutzstreifen ergeben könnten, zu verzichten.

Dem Versorgungsunternehmen ist der ungehinderte Zugang zu den Maststandorten zu gewähren. Diese sind im Umkreis von 25 m von Bebauung (z.B. Verlegung von Kabeln, Rohren oder unterirdischen Leitungen sowie Bepflanzung) grundsätzlich freizuhalten.

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse der 220 kV- Hochspannungsleitung zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Die maximale Arbeitshöhe für Arbeiten im Freileitungsschutzstreifen beträgt 4 m über unverändertem Geländeneiveau. Größere Arbeitshöhen sind gesondert beim Freileitungsbetreiber zu beantragen.

In diesem Bereich wird vom Versorgungsunternehmen einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen zu Gebäuden und Nutzungen von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Wohnungen sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten.

### **III.8 Artenschutz**

Die Beseitigung von Vegetationsbeständen und insbesondere von Gehölzbeständen hat aus Artenschutzgründen in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Sollte dies aus wichtigen, darzulegenden Gründen nicht möglich sein, so ist vor der Beseitigung eine Kontrolle der Vegetationsbestände auf möglicherweise vorkommende Niststätten durch eine sachkundige Person durchzuführen. Im Falle des Auffindens von Niststätten dürfen diese bis zu einem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Zeitpunkt nicht beseitigt werden.

Im Falle von Abrissmaßnahmen bestehender Gebäude sind diese unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorkommen von Niststätten und Quartieren gebäudebewohnender, Vogel- und Fledermausarten durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Im Falle des Auffindens von Niststätten bzw. Quartieren Vogel- bzw. Fledermausarten ist der Schutz der Tiere zu gewährleisten und das weitere Vorgehen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

### **III.9 Grundwassermessstellen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind dauerhaft in ihrer Nutzbarkeit zu sichern.