

Die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen sind zur besseren Lesbarkeit auf Format A 4 beigelegt. Maßgeblich sind die textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan.

Textteil zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausschluß von bestimmten Arten der Nutzungen (§ 1 (9) BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbereich mit einer Verkaufsfläche über 200 m² sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO) sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Vergnügungsstätten (§ 6 (3) BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausschluß von bestimmten Arten der Nutzungen (§ 1 (9) BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbereich mit einer Verkaufsfläche über 200 m² sind nicht zulässig.

1.3 Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

In den Baugebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel die in der Tabelle 1 bezeichneten maximalen Schalleistungspegel (nach schalltechnischem Gutachten vom 29.12.1998) nicht überschreiten.

Ausnahmen von den maximal zulässigen Schalleistungspegeln können zugelassen werden, wenn auf Basis eines Gutachtens eines öffentlich-rechtlich anerkannten Gutachters nachgewiesen wird, daß dadurch im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes keine unzulässigen Lärmimmissionen hervorgerufen und ein Ausgleich mit nach diesem Plan zulässigen Lärmemissionen anderer Teilflächen erfolgt.

Tabelle 1 maximal zulässiger Schalleistungspegel

Baugebiet	L _{WA} " Tag [dB(A)]	L _{WA} " Nacht [dB(A)]
1 (GEe)	60	45
2 (GEe)	60	45
3 (GE)	65	50
4 (GEe)	60	45
5 (GE)	65	50
6 (GE)	65	50
7 (GEe)	60	45
8 (MI)	60	45
9 (GEe)	60	45

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

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2.2 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (6) BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 4,0 m und auf insgesamt bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche ist für haustechnische Anlagen, wie Klima- und Lüftungszentralen, Aufzugsschachtköpfe u.ä. ausnahmsweise zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Ausschluß von Nebenanlagen (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1.1 Ausgleichsfläche

Als Ersatzmaßnahme zum Ausgleich des Eingriffes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die ökologische Aufwertung einer Fläche südlich des Prasseweges in Neusörnwitz (Teil des Flurstückes 598, ca. 1,1 ha) festgesetzt.

Auf der Fläche sind Müll- und Schuttablagerungen sowie Betonbeleuchtungsmasten entlang des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges und eventuell noch vorhandene Fundamente der ehemaligen Fernwärmeleitung zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen. Künstliche Erdaufschüttungen im Bereich der Altablagerungen sind zum angrenzenden Gelände leicht zu profilieren.

Die Ufer des ehemaligen Teerteiches sowie des Zulaufgrabens sind naturnah zu gestalten und zu profilieren. Dazu sind unterschiedliche Böschungsneigungen und ein naturnäherer Uferverlauf herzustellen. Stellenweise sind unbelastetes bindiges Material auf der Sohle einzubauen und im Randbereich vereinzelt Erlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Nach Abschluß der Maßnahmen ist der Teich der Sukzession zu überlassen.

Die auf der Fläche vorhandenen fremdländischen Ziergehölze (v.a. Essigbäume - *Rhus typhina*) sind zu entfernen. Einzelne Großbäume (Hänge-Weide - *Salix babylonica*, Sand-Birke - *Betula pendula*) sind zu erhalten und in die neue Gehölzpflanzung zu integrieren.

Auf ca. 2/3 der Fläche ist ein Gehölzbestand unter teilweiser Einbeziehung vorhandener Gehölze zu entwickeln. Die Pflanzung ist aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzlisten 1, 3 und 4 aufzubauen. Dabei ist ein mehrstufiger Aufbau vorzusehen:

- ca. 2 bis 3 m breiter krautiger Saum, vor allem auf der südöstlichen Seite Ansiedlung thermophiler Arten;
- ca. 2 bis 5 m breite Strauchzone aus Sträuchern, Halbsträuchern und höherwüchsigen Kräutern;
- Strauchzone übergehend in den inneren Bereich aus höherwüchsigen Sträuchern und Bäumen;
- offene Zwischenflächen zur natürlichen Sukzession.

Es ist ungefähr ein Gehölz auf ca. 2,25 m² zu pflanzen (Reihen- und Pflanzabstand je 1,5 m). Um die Problematik erneuter wilder Müllablagerungen zu reduzieren, sind in den Randbereichen (v.a. zu den angrenzenden Wegen) verstärkt bewehrte Gehölze (z.B. Schlehe, Brombeere, Rosen) zu pflanzen und der Pflanzabstand auf ca. 1 Pflanze pro m² (1x1 m Pflanz- / Reihenabstand) zu verringern.

Im Bereich des ehemaligen Teerteiches, des Grundwassermeßbrunnens (Pegel 115) sowie im Süden der Fläche sind offenere Bereiche zu belassen und eine extensive Gras-Kraut-Flur zu entwickeln. Als Struktur für wärmeliebende Tiere sind besonnte, südexponierte Totholzhaufen und Steinschüttungen anzulegen.

Um die Zugänglichkeit der Kleingärten zu gewährleisten, wird der vorhandene Weg verlagert und randlich der Kleingärten als unversiegelter Weg (ca. 3 m breit) geführt. Zu den angrenzenden Kleingärten ist eine Baumreihe aus 6 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) zu pflanzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Der Grundwassermeßbrunnen (Pegel 115) bleibt ebenfalls über diesen Weg erreichbar. Die Fortführung dieses Weges an der Längsseite der Fläche wird zurückgebaut und die Fläche in die Gehölzpflanzungen bzw. Saumgestaltung einbezogen.

Für die Ersatzmaßnahme wird im Grünordnerischen Maßnahmeplan - Ausgleichsfläche (Fassung vom 30. April 1999) ein Entwicklungsvorschlag dargestellt.

Pflanzqualität mindestens: Erschließungsweg Hochstamm, 3 x verpflanzt,

16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen

Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt,

14 - 16 cm Stammumfang, mit Ballen

Gehölzpflanzung als Heister, 100 - 150 cm bzw.

als Straucharten 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

4.1.2 Versiegelung von Straßen und Freiflächen

Für die Befestigung von Straßen, Stellplätzen, Wegen und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Beläge (z.B. Asphalt, Beton) zu verwenden.

Wasserdurchlässige Beläge sind ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund der Zweckbestimmung und Nutzung der Flächen keine Gefährdung des Grundwassers entstehen kann und die Zustimmung der unteren Wasserbehörde vorliegt.

4.1.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen ohne Gebäudeöffnungen ab einer Fläche von 50 m² sowie Parkdecks sind mit Klettergehölzen der Pflanzliste 2 dauerhaft zu begrünen. Je Klettergehölz ist ein Pflanzbeet von mindestens 1 m² vorzusehen. Die Pflanzabstände betragen je nach Art 1,5 bis 3,0 m. Für Rankpflanzen ist eine angemessene Kletterhilfe an der Fassade anzubringen.

Pflanzqualität mindestens: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

4.1.4 Niederschlagswasser

Das von Gebäuden, Anlagen, Verkehrsflächen und versiegelten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Untergrund eingeleitet (versickert) werden und ist über die Kanalisation abzuführen.

4.2 Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.2.1 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen GP 1, GP 2 und GP 3 (Zweckbestimmung Schutz- und Grenzbepflanzung) sind naturnahe Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Bei einer Einzäunung ist auf Sockel, Mauern und enge Maschenweiten zu verzichten.

Die Gehölzpflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzlisten 3 und 4 aufzubauen. Dabei ist folgender mehrstufiger Aufbau vorzusehen:

- ca. 1 m breiter krautiger Saum, vor allem auf der südöstlichen Seite Ansiedlung thermophiler Arten, übergehend in
- ca. 2 m breite Strauchzone aus Sträuchern und Halbsträuchern;
- Innenbereich aus größeren Sträuchern und Bäumen.

Der Anteil der zu pflanzenden Großbäume darf 15 % der Fläche nicht überschreiten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren. In der Gehölzpflanzung entlang der Anliegerstraße (Baugebiet 9) ist ein geringerer Baumanteil vorzusehen. Im Bereich der straßenbegleitenden Baumpflanzung ist auf den krautigen Saum sowie auf höherwüchsige Sträucher und Bäume zu verzichten.

Die Pflanzung erfolgt in versetzten Reihen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von je 1,5 m (Pflanzdichte: ein Gehölz pro 2,25 m²).

Zur angrenzenden Wohnbebauung (Flurstücke 204b und 204c sowie 207i, 212 und 212 a) ist die Pflanzung etwas aufzulockern.

Die Pflanzfläche ist mit geeignetem Material zu mulchen. Der Saumbereich ist in mehrjährigen Abständen abschnittsweise zu mähen, um zu starken Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

Pflanzqualität mindestens: Baumarten als Heister, 100 - 150 cm
Straucharten, zweimal verpflanzt, 60 - 100 cm

In der privaten Grünfläche GP 1 ist eine gepflasterte Zufahrt zu den Flurstücken 201 und 204b vorhanden. Diese Fläche ist nach dem Bau der Planstraße 2 zwischen den vorhandenen Grundstückszufahrten zum Flurstück 201 zurückzubauen und nach den o.g. Festsetzungen zu begrünen.

4.2.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Sie sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern nach DIN 18917 (RSM 7.1.2) zu begrünen. Innerhalb dieser begrüneten Flächen sind pro angefangene 200 m² mindestens ein Laub- oder Obstbaum bzw. ein Großstrauch der Pflanzlisten 5 und 6 zu pflanzen. Das Verhältnis zwischen Nadel- und Laubgehölzen und der Anteil an Ziergehölzen darf 20 % der Gehölze nicht überschreiten.

Sichtdreiecke in den Einfahrtbereichen auf die Erschließungsstraßen und die Dresdner Straße sind freizuhalten.

Pflanzqualität mindestens: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen.

In den Baugebieten sind zwischen den einzelnen Grundstücken auf 50 % der Grundstückslänge entlang der Zäune und Einfriedungen geschnittene oder freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Breite beträgt beidseitig der Flurstücksgrenze mindestens 3 m. Abweichungen davon sind möglich, sofern technologische Abläufe dies erfordern.

Es sind Arten der Pflanzlisten 7 und 8 zu verwenden. Das Verhältnis zwischen Nadel- und Laubgehölzen sowie der Anteil an Ziergehölzen darf 20 % der Gehölzfläche nicht überschreiten. Pflanzqualität mindestens: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

4.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den Außenseiten der Baugebiete 2, 3 und 5 sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen auf mindestens 50 % der Länge mindestens dreireihige Heckenpflanzungen mit Arten der Pflanzlisten 6 und 7 anzulegen. Notwendige Grundstückszufahrten einschließlich erforderlicher Sichtdreiecke sind freizuhalten. Eine Kombination mit Fassadenbegrünung ist zulässig.

4.2.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind während der Abriß- und Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Lagerung von Baumaterial und Baustelleneinrichtungen im Wurzelbereich ist zu unterlassen.

4.2.5 Festsetzungen zu Einzelstandorten und sonstigen Flächen

Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind durch Baumpflanzungen zu begrünen und zu beschatten. Dazu ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Baum der Pflanzliste 9 zu pflanzen. Die Bäume sind in ein unversiegeltes Pflanzbeet mit mindestens 4 m² Größe zu pflanzen und gegen das Anfahren durch Pkw zu schützen. Pflanzstreifen / -inseln sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen (Arten vgl. Pflanzliste 11) oder mit Rasenansaat zu begrünen. Die Bäume sind unabhängig von der Mindestbepflanzungsvorschrift zu setzen, werden aber auf diese angerechnet.

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen.

Planstraßen 1, 4, 7 und 8

Entlang der Planstraßen ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche ein Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite (Planstraße 4 1,5 m) anzulegen und mit groß- bis mittelkronigen Baumarten der Pflanzliste 10 in einem Abstand von 10 m zu bepflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, Leitungsbestand oder Straßenbeleuchtung es notwendig machen. An Kreuzungen ist Sichtfreiheit zu gewährleisten. Aus gestalterischen Gründen ist pro Straßenabschnitt eine Art zu wählen. Der Pflanzstreifen ist mit Bodendeckern der Pflanzliste 11 zu begrünen.

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen.

Bodendecker, Kleinsträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm bzw. mit Topfballen.

Planstraßen 3 und 6

Entlang der Planstraßen ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche ein Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite anzulegen und mit mittel- bis kleinkronigen Baumarten der Pflanzliste 12 in einem Abstand von 10 m zu bepflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, Leitungsbestand oder Straßenbeleuchtung es notwendig machen. An Kreuzungen ist Sichtfreiheit zu gewährleisten. Aus gestalterischen Gründen ist pro Straßenabschnitt eine Art zu wählen. Der Pflanzstreifen ist mit Landschaftsrasen mit Kräutern nach DIN 18917 (RSM 7.1.2) zu begrünen.

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen.

4.3 Pflanzenlisten

Pflanzliste 1 - Ersatzmaßnahme

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Hedera helix	Efeu
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 2 - Klettergehölze

Campsis radicans	Trompetenblume (selbstaftend)
Hedera helix	Efeu (selbstaftend)
Lonicera spec.	Geißblatt in Arten (Kletterhilfe)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (selbstaftend)
Polygonum aubertii	Knöterich (Kletterhilfe)

Pflanzliste 3 - Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 4 - Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (in geringen Mengen)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose

Pflanzliste 5 - Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculum x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	Birke

Malus domestica Kultur-Apfel z.B. in Sorten

- Boskoop
- Kaiser Wilhelm

Prunus avium Süß-Kirschen z.B. in Sorten
Große Schwarze Knorpel
Schneiders späte Knorpel
Prunus domestica Pflaume
Prunus serrulata 'Kanzan' Nelken-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer' Chines. Wild-Birne
Pyrus communis Birnen z.B. in Sorten
Marianne
Petersbirne
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde

Pflanzliste 6 - Großsträucher

Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
Buddleja davidii Hybriden Sommerflieder
Cornus alba 'Sibirica' Sibirischer Hartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Blut-Hartriegel
Cornus stolonifera 'Flaviramea' Gelber Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn (in geringen Mengen)
Philadelphus coronarius Bauernjasmin
Rosa spec. Rosen in Sorten

Pflanzliste 7 - geschnittene Hecken

Acer campestre Feld-Ahorn
Berberis thunbergii Thunberg-Berberitze
Berberis thunbergii
'Atropurpurea' Blut-Berberitze
Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
Buxus sempervirens Buchsbaum
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare 'Atravirens' Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus laurocerasus
'Otto Luyken' Lorbeer-Kirsche
Pyracantha 'Orange Glow' Feuedorn
Pyracantha 'Praecox' Feuedorn
Spiraea x arguta Braut-Spiere

Pflanzliste 8 - freiwachsende Hecken

Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Blut-Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Deutzia gracilis Zierliche Deutzie

Lonicera x heckrottii Feuer-Geißschlinge (Kletterhilfe)
Philadelphus coronarius Gartenjasmin
Polygonum aubertii Knöterich (Kletterhilfe)
Ribes alpinum 'Schmidt' Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Weigelia florida Weigelie

Pflanzliste 9 - Stellplatzbegrünung

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Globosum' Kugel-Ahorn
Catalpa bignonioides 'Nana' Trompetenbaum
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' Rotdorn
Corylus colurna Baum-Hasel
Malus floribunda Vielblütiger Apfel
Sorbus aria Mehlbeere

Pflanzliste 10 - groß- bis mittelkronige Bäume

Acer platanoides 'Cleveland' Spitz-Ahorn
Betula pendula Birke
Catalpa bignonioides 'Nana' Trompetenbaum
Corylus colurna Baum-Hasel
Ginkgo biloba Ginkgo
Quercus robur 'Fastigiata' Stiel-Eiche
Tilia cordata 'Greenspire' Winter-Linde

Pflanzliste 11 - Bodendecker, Kleinsträucher

Berberis buxifolia 'Nana' Buchsbaumblättrige Berberitze
Berberis thunbergii 'Bagatelle' Berberitze
Berberis thunbergii 'Kobold' Berberitze
Cornus canadensis Teppich-Hartriegel
Cotoneaster dammeri 'Eichholz' Immergrüne Kriechmispel
Hypericum calycinum Niedriger Johannisstrauch
Lonicera nitida 'Maigrün' Heckenmyrthe
Lonicera pileata Immergrüne kriechende Heckenkirsche
Pachysandra terminalis 'Green Carpet' Schattengrün
Potentilla fruticosa Fünf-Fingerstrauch in Sorten
Prunus laurocerasus 'Mount Vernon' Lorbeer-Kirsche
Rosa 'Max Graf', 'Weiße Immensee',
'Weiße Max Graf', Rosa rugosa 'Rosa
Zwerg' u.a. Bodendecker Rosen in Sorten
Rosa nitida Glanz-Rose
Spiraea decumbens Weiße Polster-Spiere
Spiraea japonica 'Little Princess' Rosa Zwerg-Spiere
Stephanandra incisa 'Crispa' Zwerg-Kranzspiere

Pflanzliste 12 - mittel- bis kleinkronige Bäume

Acer campestre 'Elsryk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel.-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Malus 'Everest' Zier-Apfel 'Evereste'	
Malus floribunda Vielblütiger Apfel	
Prunus cerasifera Kirsch-Pflaume	
Prunus sargentii 'Accolade'	Japanische Blüten-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Schallschutz

In den Baugebieten 2, 3 und 4 sind in Fassaden zur Dresdner Straße Fenster von Büroräumen in der Schallschutzklasse 3 sowie von Wohnungen in der Schallschutzklasse 4 auszuführen.

In den Baugebieten 5, 6 und 7 sind in Fassaden zur Bahntrasse Fenster von Büroräumen in der Schallschutzklasse 2 sowie von Wohnungen in der Schallschutzklasse 4 auszuführen. Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z.B. Schlafzimmer in Wohnungen) sind nicht zur Dresdner Straße bzw. zur Bahntrasse anzuordnen.

5.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der bestätigten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Coswig I.

Zum Schutz der Wasserfassung vor weitreichenden Beeinträchtigungen sind die bestehende Schutzzonenverordnung sowie die im folgenden aufgeführten Nutzungsverbote und -beschränkungen zu beachten:

- Verbot der Errichtung von Tiefgaragen.
- Beschränkung der Eingriffstiefe in den Boden auf maximal 2,0 m Tiefe; Abweichungen sind nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde möglich.
- Herausleitung des anfallenden Abwassers einschließlich des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet unter Beachtung der Anforderungen nach ATV A 142 und H 146.
- Einschränkung des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen unter Beachtung der SächsVAWS.
- Verbot der Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren Materialien (z.B. Bauschutt) beim Bau von Straßen etc.
- Verbot der Errichtung von Baustofflagern, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

Weiterhin sind in Konkretisierung der Schutzzonenverordnung die Empfehlungen zu Nutzungsverböten und -beschränkungen nach DVGW-Arbeitsblatt W 101 zu beachten. Daraus ergeben sich Verböte für die Ansiedlung von folgenden Betrieben und Anlagen:

- Betriebe und Anlagen, in denen radioaktive und nicht oder nur schwer abbaubare wassergefährdende Stoffe hergestellt, behandelt, verwendet, verarbeitet und gelagert werden. Insbesondere betrifft das u.a. chemische Fabriken, Chemikalienlager sowie Abfallbehandlungsanlagen.
- Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen
- Güterumschlagplätze (z.B. Autohöfe)
- Anlagen zur Verwertung von Reststoffen (z.B. Bauschuttrecycling)
- Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager
- Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln
- Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen.

Bei der Baudurchführung sind besondere Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung des Grundwassers ausschließen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn gegenüber der unteren Wasserbehörde nachgewiesen wird, daß es nicht zu einer Gefährdung des Grundwassers kommt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 83 SächsBO)

1. Gebäudegestaltung

Gebäudefassaden sind in einer gedeckten Farbgebung mit stumpfen Pastelltönen zu gestalten.

Reflektierende Materialien und eine Anstrahlung der Gebäude sind nicht zulässig.

Fassadenlängen über 20 m sind durch geeignete Mittel zu gliedern (Farbe, Vorlagen, Begrünung, Materialwechsel o. ä.).

2. Nicht überbaute Flächen

Standplätze für Mülltonnen und Abfallbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben, sofern technologische Abläufe dem nicht entgegenstehen.

An Straßenkreuzungen und an Grundstückseinfahrten ist die Bebauung und Begrünung so auszuführen, daß die Sichtdreiecke erhalten bleiben.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben, errichtet werden. Ausgenommen davon sind Gemeinschaftswerbeanlagen im Einfahrtsbereich der Straßenkreuzung Dresdner Straße / Radebeuler Straße / Planstraße 1. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude und Werbeanlagen mit Fernwirkung sind nicht zulässig.

4. Einfriedung der Grundstücke

Die Einzäunung ist mit einer maximalen Höhe von 1,80 m als Maschendrahtzaun, in den Eingangsbereichen zu den Grundstücken (Straßenseiten) als Stabgitterzaun, herzustellen.

III. Hinweise

1. Kontaminationen

Bei Aushubarbeiten und bei der Entfernung von Ablagerungen, Auffüllungen und Abbruchmaterial ist in den besonders bezeichneten Bereichen auf den Flurstücken 203 und 204/1 eine geordnete Entsorgung kontaminierter Materialien durch eine baubegleitende Kontrolle fachtechnisch zu begleiten.

2. Archäologie

Das Gelände ist Teil einer komplex strukturierten Kulturlandschaft mit hoher archäologischer Relevanz. Bodeneingriffe und Änderungen der Bodennutzung bedürfen daher einer Information und ggf. Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

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.

3. Tiefbauarbeiten

Der im Rahmen von Tiefbauarbeiten anfallende Boden ist im Falle natürlicher Lagerungsverhältnisse getrennt in Ober- und Unterboden zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wiederverwenden, sofern eine Kontamination des Bodens eine Wiederverwendung nicht ausschließt.

Die Entsorgung von schadstoffbehafteten Bodenmaterial ist fachtechnisch zu begleiten. Unbelastetes Bodenmaterial (einschließlich Mutterboden) ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Planungsgebietes wiederverwendet werden kann, ist einer höherwertigen Verwendung als Baurohstoff zuzuführen. Bei Abbrucharbeiten anfallender Bauschutt und Straßenaufbruch ist gemäß Abfallwirtschaftssatzung im Landkreis Meißen einer Recyclinganlage eines von der Stadt Coswig beauftragten Entsorgungsunternehmens zur Verwertung zuzuführen. Baubedingte Bodenbelastungen sind zu beschränken und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.

4. Hauptversorgungsleitungen

Der Bestand an Hauptversorgungsleitungen wurde als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Bei der Ausführungsplanung und Bauausführung sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung sowie durch Gründung von Bauwerken ist auszuschließen.

5. Bereich Deutsche Bahn AG

Den Planungsbereich tangieren Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG (DB AG). Konkrete Planungen von Bauwerken und Bepflanzungen bzw. Rodungen in Eisenbahnnähe sind der DB AG sowie dem Eisenbahn-Bundesamt zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Es ist dabei zu sichern, daß es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände und dem darauf stattfindenden Eisenbahnverkehr, insbesondere zu keiner Übertragung von Abstandsflächen auf Eisenbahnflächen, kommt. Für die Parallelführung von Straßen und Parkplätzen zu Bahnstrecken sind die Vorschriften der DB AG zu berücksichtigen.

Die vorhandenen planfestgestellten Anlagen der DB AG sind nicht zu überplanen, nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen.

Beleuchtungen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, daß eine Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen wird.

Die angrenzende Bahnstrecke ist elektrifiziert. Zu hochspannungsführenden Anlagenteilen ist ein Sicherheitsabstand von 1,5 m einzuhalten. Zu Mastfundamenten ist bei Tiefbauarbeiten ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten. In unmittelbarer Nähe der Bahnenergieanlagen ist mit der Beeinflussung durch elektrische und magnetische Felder zu rechnen. Bei Einsatz von Kranen darf der Schwenkbereich der Ausleger nicht über Bahnland und den Bahnenergieanlagen angelegt werden.

Schadenersatzansprüche an die DB AG können aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb nicht abgeleitet werden.

6. Fernwärme

Es wird die Nutzung der im Geltungsbereich anliegenden Fernwärme zur Beheizung, Kühlung und Warmwasserversorgung empfohlen.

7. Grünordnung

Im Grünordnungsplan sind weitere Empfehlungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zu Baumpflanzungen entlang der Planstraßen 2, 5 und 9 sowie zur Dachbegrünung enthalten. Bei der Objektplanung sind diese Vorschläge, soweit möglich, zu berücksichtigen.

8. Trinkwasserschutzgebiet

Tiefbauarbeiten im Bereich der engeren Schutzzone (100 m Entfernung zur Wasserfassung) sind dem Trinkwasserzweckverband Brockwitz-Rödern rechtzeitig bekannt zu geben. Für den Havariefall ist zur Sicherung der Trinkwasserversorgung ein Havariekonzept aufzustellen.

Abwasseranlagen auf den Grundstücken bedürfen einer Genehmigung gemäß § 67 SächsWG.