

**Textliche Festsetzungen
zur Änderung
Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Oschatz-Nord 1“**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 31. Juli 2009 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher bestehenden Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die östlich an das bestehende Betonwerk angrenzenden Teilbereiche werden analog zur dort gegebenen Art der Nutzung gem. § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für eingeschränkten Personenkreis) sind Bestandteil des Bebauungsplanes; ergänzend wird bestimmt, dass die hier ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen nur im zeitlichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden, also keinesfalls vor diesen, errichtet werden dürfen.

- 1.2 Sämtliche übrigen Bauflächen werden gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr.1- 3 BauNVO werden Bestandteil des Bebauungsplanes, wobei auch hier die als Ausnahme zugelassenen Wohnungen erst nach der Erstellung der Betriebsanlagen errichtet werden dürfen.

1.3 Für das Gewerbegebiet wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass ab dem 2. Vollgeschoss (= 1. OG) nur die Nutzungen gemäß § 8 Abs.2 Punkt 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude), die gemäß § 8 Abs.3 Punkt 1 BauNVO als Ausnahmen zugelassenen Wohnungen sowie die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Punkt 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, soziale u. gesundheitliche Zwecke) zugelassen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung maßgeblich. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die jedoch nur im Rahmen der als „überbaubar“ ausgewiesenen Grundstücksfläche realisierbar sind.

Ergänzend wird auf die Bestimmung gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO verwiesen, wonach bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,5 m Höhe haben, die geplante Baumassenzahl das 3,5-fache der zulässigen Geschossflächenzahl nicht übersteigen darf.

2.2 Die Festsetzung der Vollgeschosszahl erfolgt in Form der Höchstgrenze.

3. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, „offene Bauweise ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Als Gebäude einzustufende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bezüglich baulicher Nutzungen in Leitungssicherheitsbereichen wird auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Absatzes 10 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

4.3 Freilager sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch innerhalb der im Plan eingetragenen privaten Pflanzgebotflächen zugelassen; sie müssen von gegen die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gerichteten Grundstücksgrenzen, sowie den privaten Pflanzgebotstreifen, mindestens 2 m abgerückt sein.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 5.1 Es ist vorgesehen, den Bereich des geplanten Grünzuges gegenüber dem Umgebungsniveau abzusenken, um hier im Zusammenhang mit den landespflegerischen Planungsabsichten der Schaffung eines naturnahen Grünraumes Retentionsvolumen für unverschmutzte Oberflächenwässer zu erhalten.

Die Höhendifferenzen werden im Bereich der gegen den Grünzug gerichteten Pflanzgebotsstreifen verzogen; entsprechende Böschungen sind vom Eigentümer auf den Baugrundstücken zu dulden.

- 5.2 Von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Abgrabungen und Aufschüttungen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

6. Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten

- 6.1 Auf den Baugrundstücken sind Kfz-Stellplätze in mindestens der in Nr. 49.1.2 der VwVSächsBO (Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung) vorgeschriebenen Richtwertzahl zu errichten.

- 6.2 Zwischen Garagentoren und öffentlicher Verkehrsfläche sind Mindestabstände (Stauraum) von 10 m für LKW und Busse und von 5 m für PKW einzuhalten.

- 6.3 Innerhalb der Pflanzgebotsstreifen sind Kfz-Stellplätze ausgeschlossen.

- 6.4 Zwischen Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen muss, vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder gemessen, ein Abstand von mind. 15 m eingehalten werden.

Im Bereich der Straßen begleitenden öffentlichen Grünstreifen sind Grundstückszufahrten als rechtwinklige Querungen bis zu einer maximalen Einzelbreite von 6 m zugelassen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Vermeidung von Vollversiegelung

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung: Wege, Plätze und Stellflächen sind, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind, so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort weitestgehend versickern kann.

Begründung: Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Beispiele von Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, sind: Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Ökopflaster.

Die Formulierung „weitestgehend“ soll verdeutlichen, dass eine Versickerung bei bestimmten Bedingungen (z.B. Frost, Starkniederschläge) nicht vollständig erfolgen kann.

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erfolgte die Einschränkung: „außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind“.

Klarstellung: Die Festsetzung beschränkt sich auf Wege, Plätze und Stellflächen – Erschließungsstraßen innerhalb der Baugebiete fallen nicht unter die Regelung.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahme 1

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzungen: Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei je angefangene 200 m² wenigstens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Bestehende Bäume und Sträucher sind anzurechnen.

Begründung: Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzung greift sinngemäß eine Regelung aus dem alten Bebauungsplan auf und erweitert diese um den Festsetzungsinhalt der Gehölzpflanzungen.

Damit soll sichergestellt werden, dass der Verlust der ursprünglich geplanten Gehölzpflanzungen, welche an den weggefallenen inneren Erschließungsstraßen geplant waren, kompensiert wird.

Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration der Baugebiete in die Siedlungsstruktur und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild. Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen.

Mit der Anrechnung bestehender Bäume und Sträucher soll der Erhalt dieser gefördert werden.

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet:

Acer campestre - Feldahorn (mk)
Acer platanoides - Spitzahorn (gk)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn (gk)
Prunus avium - Vogelkirsche (mk)
Pyrus pyraeaster - Wild-Birne (mk)
Quercus robur - Stieleiche (gk)
Sorbus aucuparia - Eberesche (mk)
Tilia cordata - Winterlinde (gk)
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche (gk)
Carpinus betulus - Hainbuche (mk)
(gk) - großkronig
(mk) - mittelkronig

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet:

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina - Hundsrose
Prunus spinosa - Schlehe

Maßnahme 2

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzungen: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den als GI oder GE ausgewiesenen Flächen im Osten, Norden und Westen des Plangebietes sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Dazu sind je angefangene 30 m² ein Laubbaum und je angefangene 2 m² ein Strauch zu pflanzen.

Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Bepflanzung auszunehmen.

Begründung: Die Festsetzung wurde mit geändertem Inhalt, aber in adäquater Regelungstiefe, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ergänzt wurde die Festsetzung um die Regelung, dass Einmündungen, Sichtdreiecke, Leitungsverläufe und deren Schutzzonen von der Bepflanzung freizustellen sind. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Die Zielstellung der Festsetzung ist nahezu identisch mit den Zielen der Festsetzung zur Grundstücksbegrünung (siehe oben), wobei der Schwerpunkt der Bepflanzungen in der Eingrünung des Baugebietes und in der Schaffung von Lebensräumen und Biotopverbänden liegt.

Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen wird empfohlen

(siehe Liste in der Begründung zur Festsetzung der Grundstücksbegrünung).

Maßnahme 3

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzungen: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der als Straßenverkehrsfläche (Bereich S 30) ausgewiesenen Fläche im Südwesten des Plangebietes sind insgesamt 19 einheimische Laubbäume einer Art, in einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m, als Alleepflanzung beiderseits der Straße, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen unter den Bäumen sind mit einer Rasenansaat, bodendeckenden Pflanzenarten oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

Qualität und Größenbindung der zu pflanzenden Bäume: Hochstämme; 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Begründung: Die Festsetzung wurde mit geändertem Inhalt, aber in adäquater Regelungstiefe, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ergänzt wurde die Festsetzung um die Regelung, dass Einmündungen, Sichtdreiecke, Leitungsverläufe und deren Schutzzonen von der Bepflanzung freizustellen sind. Die Anzahl der festgesetzten Bäume resultiert aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei auf eine standortgenaue Pflanzfestsetzung im geänderten Bebauungsplan verzichtet wurde. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Dieses Ziel soll durch die Beschränkung auf die Verwendung standortheimischer Bäume gefördert werden.

Folgende Arten sind besonders geeignet:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Tilia cordata - Winterlinde

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Die Beschränkung auf die Verwendung nur einer Art begründet sich aus der Sicht des Ortsbildes und dem angestrebten Alleecharakter.

Der variabel zu wählende Baumabstand von 8 bis 12 m gewährleistet einerseits, dass die Bäume im Kronenschluss stehen, andererseits bleibt genügend Spielraum bei der Wahl der Baumstandorte im Zuge der Ausführungsplanung.

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild. Auch wird dadurch abgesichert, dass relativ schnell ein hoher ökologischer und visueller Wert erzielt wird und die Bäume innerhalb kurzer Zeiträume in der Lage sind, Ausgleichsfunktionen zu übernehmen.

Aus diesem Grunde wurde auch die Größe der zu pflanzenden Bäume, im Vergleich zum alten Bebauungsplan (darin Stammumfang 14-16 cm) geringfügig angehoben. Die Regelung, dass die Fläche unter den Bäumen mit einer Rasenansaat, bodendeckenden Pflanzenarten oder Sträuchern zu begrünen ist, soll sicherstellen, dass die Flächen insgesamt dauerhaft begrünt werden.

Maßnahme 4

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzungen: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche im Südwesten des Plangebietes zwischen Einmündung S 30 und Höhe Regenrückhaltebecken sind insgesamt 15 einheimische Laubbäume einer Art, in einem Pflanzabstand von 6 bis 10 m, als Baumreihe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen unter den Bäumen sind mit einer Rasenansaat, bodendeckenden Pflanzenarten oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen.

Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen. Qualität und Größenbindung der zu pflanzenden Bäume:

Hochstämme; 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Begründung: Die Festsetzung wurde mit geändertem Inhalt, aber in adäquater Regelungstiefe, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ergänzt wurde die Festsetzung um die Regelung, dass Einmündungen, Sichtdreiecke, Leitungsverläufe und deren Schutzzonen von der Bepflanzung freizustellen sind. Die Anzahl der festgesetzten Bäume resultiert aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei auf eine standortgenaue Pflanzfestsetzung im geänderten Bebauungsplan verzichtet wurde. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Neben den positiven Auswirkungen der begrünter Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Dieses Ziel soll durch die Beschränkung auf die Verwendung standortheimischer Bäume gefördert werden.

Aufgrund der angestrebten Pflanzdichte wird die Verwendung klein- bis mittelkroniger Laubbäume empfohlen.

Folgende Arten sind besonders geeignet:

Sorbus aucuparia - Eberesche

Carpinus betulus - Hainbuche

Acer campestre - Feldahorn

Die Beschränkung auf die Verwendung nur einer Art begründet sich aus der Sicht des Ortsbildes und dem angestrebten Baumreihencharakter.

Der variabel zu wählende Baumabstand von 6 bis 10 m gewährleistet einerseits, dass die Bäume im Kronenschluss stehen, andererseits bleibt genügend Spielraum bei der Wahl der Baumstandorte im Zuge der Ausführungsplanung.

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild. Auch wird dadurch abgesichert, dass relativ schnell ein hoher ökologischer und visueller Wert erzielt wird und die Bäume innerhalb kurzer Zeiträume in der Lage sind Ausgleichsfunktionen zu übernehmen.

Aus diesem Grunde wurde auch die Größe der zu pflanzenden Bäume, im Vergleich zum alten Bebauungsplan (darin Stammumfang 14-16 cm) geringfügig angehoben. Die Regelung, dass die Fläche unter den Bäumen mit einer Rasenansaat, bodendeckenden Pflanzenarten oder Sträuchern zu begrünen ist, soll sicherstellen, dass die Flächen insgesamt dauerhaft begrünt werden.

Maßnahme 5

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzungen: Auf der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind beidseitig der geplanten Erschließungsstraße durchgehende Grünstreifen anzulegen, welche lediglich im Bereich von Einmündungen unterbrochen werden können.

Die Grünstreifen sind mit einer Rasenansaat, bodendeckenden Pflanzenarten oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Folgende Mindestbreiten der Grünstreifen sind einzuhalten: westlicher Streifen 5 m und östlicher Streifen 2,5 m.

Bei der Pflanzung von Sträuchern sind die Schutzabstände zu ober- oder unterirdischen Leitungen einzuhalten.

Begründung: Die Festsetzung wurde mit geändertem Inhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Während die Dimension der Grünstreifen in seinen Grundzügen aus dem alten Bebauungsplan übernommen wurde, mussten auf die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen verzichtet werden, da im Bereich der Straßenverkehrsfläche zahlreiche Leitungen ober- und unterirdisch verlaufen (110 kV-Leitung, Erdgas, Abwasser).

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünter Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Maßnahme 6

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzungen: Die öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Ausgleich, im Südosten des Plangebietes sind mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie mit Rasenansaat zu begrünen.

Auf den Flächen sind insgesamt 50 Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:

Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Die Bäume sind einzeln oder in kleinen Gruppen auf den Flächen verteilt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität und Größenbindung der zu pflanzenden Bäume: Hochstämme; 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Die Flächen unter den Bäumen sind mit einer Rasenansaat, bodendeckenden Pflanzenarten oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von den Gehölzbepflanzungen auszunehmen.

Begründung: Die Festsetzung wurde mit geändertem Inhalt, aber in adäquater Regelungstiefe, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ergänzt wurde die Festsetzung um die Regelung, dass Einmündungen, Sichtdreiecke, Leitungsverläufe und deren Schutzzonen von der Bepflanzung freizustellen sind. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Ziel ist die Entwicklung eines geschlossenen Baumbestandes aus standortheimischen Arten.

Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Diesem Ziel dient insbesondere auch die Verwendung der angegebenen standortheimischen Baumarten

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild. Auch wird dadurch abgesichert, dass relativ schnell ein hoher ökologischer und visueller Wert erzielt wird und die Bäume innerhalb kurzer Zeiträume in der Lage sind Ausgleichsfunktionen zu übernehmen.

Die Regelung, dass die Fläche unter den Bäumen mit einer Rasenansaat, bodendeckenden Pflanzenarten oder Sträuchern zu begrünen ist, soll sicherstellen, dass die Flächen insgesamt dauerhaft begrünt werden.

Maßnahme 7

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzungen: Auf der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Ausgleich, im Osten des Plangebietes, ist eine 9 m breite Hecke anzulegen.

In die Hecke sind Bäume einzusetzen, so dass sich eine gestufte Baum- bzw. Hochhecke mit Kern-, Mantel- und Saumzone ausbildet.

Die Hecke ist nach folgenden Schemata (Pflanzabstand 1 x 1 m) anzulegen und auf Dauer zu erhalten:

Heckenbaustein / 9-reihige Hecke:

Die krautigen Saumzonen der Hecke sollen, in Anpassung an die angrenzenden Grundstücke, eine Breite von 0,5 bis 2 m auf jeder Seite aufweisen.

Für den Heckenaufbau ist eine Auswahl folgender heimischer Arten im Wechsel zu verwenden:

Leitgehölze (Bäume)

Sorbus aucuparia - Eberesche

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus robur - Stieleiche

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Leitgehölze (Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang).

Begleitgehölze / hohe Sträucher

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel

Corylus avellana - Gemeine Hasel

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Prunus spinosa - Schlehe

Randgehölze / mittelhohe Sträucher

Rosa canina - Hundsrose

Rubus fruticosus - Brombeere

Rubus idaeus - Himbeere

Im Bereich der Verläufe von unterirdischen Leitungen und deren Schutzstreifen sind keine Gehölze zu pflanzen.

Begründung: Die geplante Maßnahme dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Neben seiner Bedeutung aus ökologischer Sicht (Lebensraum, Nahrungsquelle etc.), seinen günstigen mikroklimatischen Auswirkungen (Staubbindung) übernimmt der Gehölzstreifen wichtigen Funktionen der Grundstückseingrünung (Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild). Die Gehölzartenwahl umfasst nur standortgerechte und einheimische Arten. Die Einschränkung auf diese Gehölze begründet sich in der angestrebten ökologischen Wertigkeit des Gehölzstreifens.

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Laubbäume ist erforderlich, um den Anwuchserfolg der Bäume abzusichern und um einen zeitnahen Ausgleich zu gewährleisten.

Maßnahme 8

Ziel: Begrünung von Fassaden und Dächern

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung: Fensterlose Fassaden ab 400 m² Wandflächen sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Ersetzungsbefugnis: Alternativ zu einer Fassadenbegrünung ist es zulässig, flächengleich zur begrünungsfähigen Wandfläche, eine Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung: Die Festsetzung wurde mit geändertem Inhalt und geänderter Regelungstiefe aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.
Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Mit der Fassadenbegrünung sollen die Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild reduziert werden. Insbesondere fördert die Begrünung die Eingliederung großer Baukörper in das Landschaftsbild in der Ortsrandlage.

Weiterhin sind positiven Auswirkungen der begrünten Fassaden auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung) und der Fauna (Lebensraum) zu erwarten.

Die alternativ mögliche Dachbegrünung hat ähnlich positive Eigenschaften auf das Mikroklima und Fauna. Hinzu kommt Reduzierung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers.

Aufgrund des hohen konstruktiven Aufwandes, welcher aus statischen Gründen mit der Anlage einer Dachbegrünung verbunden ist, wurde diese Festsetzung als Alternative zu einer Fassadenbegrünung konzipiert.

Maßnahme 9

Ziel: Stellplatzbegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung: Bei der Anlage von Stellflächen ist für je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Unter dem Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von den Gehölzbepflanzungen auszunehmen.

Begründung: Die Festsetzung wurde mit geändertem Inhalt, aber in adäquater Regelungstiefe, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ergänzt wurde die Festsetzung um die Regelung, dass Einmündungen, Sichtdreiecke, Leitungsverläufe und deren Schutzzonen von der Bepflanzung freizustellen sind. Auch eine Pflanzgröße und eine Mindestgröße für die freizuhaltenden Baumscheiben wurden in die Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, um die optisch störende Wirkung der versiegelten Parkflächen zu mindern. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Stellflächen.

Mit der Festsetzung der Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und zeitnahe Übernahme der ökologischen Funktion erreicht.

Die vorzusehenden 6 m² offene Bodenfläche unter den Bäumen ist erforderlich, um den dauerhaften Fortbestand der Bäume zu gewährleisten.

Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB):

Die Maßnahmen 3, 4, 5, 6, und 7 werden den als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugebieten im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes „GE /GI Nord 1“ der Stadt Oschatz zum Ausgleich insgesamt zugeordnet.

Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträucher

Maßnahme 10

Ziel: Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzungen: Der Gehölzbestand und seine Saumbereiche auf der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Plangebietes mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind zu erhalten. Abgänge von Bäumen sind durch Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen so zu ersetzen, dass eine Mindestbaumanzahl von 1 Baum pro 100 m² bestehen bleibt.

Begründung: Der Erhalt des Gehölzes und seiner Saumbereiche dient der Vermeidung von Eingriffsfolgen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich die Anlage eines Laubbaumbestandes aus. Diese Festsetzung ist obsolet, da an dieser Stelle ein junger Laubbaumbestand aus standortheimischen Arten (Berg- und Spitzahorn) anzutreffen ist.

Die Regelungen des alten Bebauungsplanes werden weiterentwickelt, indem der Erhalt des Baumbestandes festgesetzt wird.

Das Gehölz hat innerhalb des Plangebietes eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie aus ökologischer und mikroklimatischer Sicht. Mit der Nachpflanzfestsetzung soll abgesichert werden, dass langfristig ein Bestand entsteht, der in seiner Pflanzdichten den angrenzenden Grünflächen (vgl. Maßnahme 6) entspricht. Standortheimisch sind die in der Begründung zur Maßnahme 1 aufgeführten Baumarten.

Maßnahme 11

Ziel: Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzungen: Die Baum- und Strauchhecke und ihre Saumbereiche auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind zu erhalten. Abgänge in der Heckenpflanzung sind gleichartig zu ersetzen.

Begründung: Der Erhalt des Gehölzes und seiner Saumbereiche dient der Vermeidung von Eingriffsfolgen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich die Anlage eines Laubbaumbestandes aus. Diese Festsetzung ist obsolet, da an dieser Stelle ein neu gepflanzte Feldhecke anzutreffen ist. Die Regelungen des alten Bebauungsplanes werden weiterentwickelt, indem der Erhalt der Hecke festgesetzt wird.

Das Gehölz hat innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (Eingrünung nach Osten) sowie aus ökologischer (Biotopverbund, Lebensraum) und mikroklimatischer Sicht.

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahme 12

Ziel: Erhalt wertvoller Lebensräume

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzungen: Das Rohrkolbenröhricht im Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes ist zu erhalten.

Begründung: Bei dem Rohrkolbenröhricht handelt es sich um ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Über die Festsetzung soll der Fortbestand des wertvollen Lebensraumes abgesichert werden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Weiterführende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

(siehe Ausführungen zur Eingriffsregelungen im Kapitel 3 der Darlegung der Umweltbelange zur Änderung des Bebauungsplanes vom Dezember 2010).

8. Ver- und Entsorgungsleitungen / Schutz- u. Sicherheitsvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 - 16 BauGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Schutzbereiche der unterirdischen Abwasserleitungen bzw. der Fernheizleitung sind von baulichen Anlagen, Bäumen und von Sträuchern mit tief reichendem Wurzelwerk freizuhalten. In diesen Bereichen geplante Pflanz- und Erdarbeiten bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbetreiber.
- 8.2 Zum Schutz im Planungsgebiet vorhandener Elektro-Kabel wird festgesetzt, dass bei geplanten Pflanzmaßnahmen folgende Mindestabstände zu den Leitungen einzuhalten sind: Bäume = 2 m, Sträucher = 1 m. Unterschreitungen dieser Abstände sind nur im Einvernehmen mit dem zuständigen EVU bei Durchführung entsprechend abgestimmter Schutzmaßnahmen zugelassen.

9. Bestehende Hochdruckgasleitung

Überbauung mit Verkehrsflächen

Die Überbauung der Leitung mit Straßenfahrspuren ist nicht zugelassen (gilt nicht für u. U. auch schräg geführte Querungen).

Zugelassen wird jedoch die Überbauung mit dem vorgesehenen Geh- und Radweg: Der Abstand der Leitungssachse zum Fahrbahnrand muss dabei aber mind. 0,5 m betragen.

Zulässigkeit von Gebäuden im Sicherheitsbereich

Der im Plan eingetragene Sicherheitsbereich beträgt grundsätzlich 15 m beidseits der Leitungssachse. Gebäude dürfen hier nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber unter folgenden Bedingungen errichtet werden.

Im 5 m – Achsabstandsbereich sind Gebäude jeder Art unzulässig.

Im Bereich von 5 – 10 m beidseits der Leitungssachse sind nur Gebäude zugelassen, in denen sich Menschen nur kurz aufhalten, wie z.B. Garagen oder diesen Anforderungen entspr. Gebäude für Lagernutzungen.

Zwischen 10 – 15 m beidseitig der Leitungssachse dürfen nur Gebäude errichtet werden, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen.

Freilagernutzungen im Sicherheitsbereich sind, ausgenommen schwer transportabler Materialien, grundsätzlich zugelassen; auch hier ist jedoch die Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber erforderlich.

Kfz-Stellplätze im Sicherheitsbereich sind ohne Einschränkungen erlaubt.

Baumpflanzungen sind zugelassen; dabei muss der Baumstandort so gewählt werden, dass die Baumkrone im Endwuchsstadium die Leitungssachse nicht berührt. Flachwurzeln Sträucher sind erlaubt.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Leitungsüberdeckung beträgt ca. 1 m. Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Mindestüberdeckung von 0,8 m im Bereich des Geh- und Radweges von 0,6 m erfolgen.

Aufschüttungen, die zu mehr als 1,5 m Leitungsüberdeckung führen, sind nur bei Zustimmung des EVU zugelassen.

Bei Verlegung anderer Leitungen gilt:

Bei Kreuzungen = mind. 30 cm Abstand zur Rohrwandung; bei Näherung mind. 80 cm Abstand zur Leitung.

10. Regenentlastung

Zur Minderung des Wasserabflusses und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16. BauGB festgesetzt, dass sämtliche Dachwässer zwingend auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen sind.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 89 SächsBO)

1. Dachausbildung

1.1 Dachausbildungen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO) und von im Gewerbegebiet (GE) als Ausnahme zugelassenen Wohnungen oder Wohngebäuden und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2. BauNVO) dürfen eine Dachneigung von 0° bis max. 40° erhalten. Sie sind in der Regel als Flachdach oder als Satteldach auszubilden; zusätzlich sind Dachausbildungen in Form von gegeneinander versetzten, gegenläufigen Pultdachflächen (Dachneigung max. 35°) zugelassen.

1.2 Ansonsten sind Dachabschlüsse als bewachsene Flachdächer sowie als bis zu 20° geneigte Dächer auszuführen. Dachaufbauten sind in Form horizontal gereihter Belichtungselemente (Sheddächer) zugelassen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufabschlüsse hinausragen. Ausgeschlossen sind Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen gegen öffentliche Flächen dürfen max. 2 m hoch ausgeführt werden; sie können als Formhecke, als kombinierte Anlage (Hecken und Einfriedung in Form von Zaun oder Mauer, oder nur als Mauer, Holz-, Draht- bzw. Metallzaun errichtet werden.
- 3.2 Von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von mindestens 1 m einzuhalten.

III. Hinweise

1. Archäologische Funde

- 1.1 Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinabsetzungen aller Art, auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind zwischenzeitig vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- 1.2 Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, in Dresden, durch schriftliche Anzeige zu unterrichten.
- 1.3 Die o. a. Passagen 1.1 und 1.2. sind schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen auf der Baustellen vorliegen.

2. Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Bauarbeiten in der Nähe elektrischer Erd- oder Freileitungen bzw. Erdgasfernleitungen

Die entsprechenden Richtlinien des zuständigen EVU bzw. Gasversorgungsunternehmens sind zu beachten. Bauausführende Unternehmer sind durch den Auftraggeber auf diese Richtlinien hinzuweisen. Zur Sicherung der Einhaltung der vorgegebenen Mindestabstände sind vermessungstechnische Festlegungen der im Leitungsbereich der Hochdruck-Gasleitungen zur Ausführung kommenden Verkehrsflächen in Abstimmung mit dem zuständigen EVU bzw. Gasversorgungsunternehmen vorzunehmen (Ortung und Absteckung der Leitungstrasse).

Gefertigt: Stadt Oschatz

Stein
MA Stadtplanung/ Stadtsanierung
Stand: 05. 01.2011