

**Erweiterung Bebauungsplan Nr. 14-20-06/1
Gewerbegebiet B 95 – 3. BA**

**Entwicklung eines Gewerbe- und Mischgebiets
Entwurf**

**Teil B:
Textliche Festsetzungen**

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.5 Immissionsschutz

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Nicht überbaute Flächen d. bebauten Grundstücke

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Grünordnerische Maßnahmen

4. Hinweise

5. Verfahrensvermerke

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 8 BauNVO)

Der Bereich GE wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentl. Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten. Weiter nicht zulässig sind Betriebe, die ausschließlich der Gewinnung solarer Energie in Form von Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 17 bis 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8 im Bereich GE

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal III festgesetzt

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit der Traufhöhe TH = 12,00 über der Oberkante des vorhandenen Geländes festgesetzt.

Die Gesamthöhe der Gebäude mit Dächern, Dachaufbauten, Oberlichter, o.ä von 15 m nicht überschritten werden.

Dabei ist die Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Die Traufhöhe wird senkrecht gemessen. Als Oberkante des vorhandenen Geländes gilt der Mittelwert der von der jeweiligen baulichen Anlage überdeckten Fläche.

1.3 Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Als Bauweise wird eine nach § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 100 m zulässig.

Die Gebäude sind innerhalb des Baufensters mit seitlichem Abstand zu errichten. Das Maß des Grenzabstands ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4 u. Nr. 12 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

1.5 Immissionsschutz

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und §1 Abs. 4 BauNVO)

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden auf tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) für Gewerbelärm, sowie 50 dB (A) für Verkehrslärm festgesetzt. Somit gilt für den Beurteilungspegel der Richtwert eines Kern-, Dorf- oder Mischgebiets.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten, Hofflächen und Wege sollen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen oder eingeschlammte Schotterdecke) ausgeführt werden.

Der Einsatz bodenversiegelnder ganzflächig verarbeiteter Materialien ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Verkehrsflächen bis zu 10% zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Grünordnerische Maßnahmen

3.1.1 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Grundwasserneubildungsrate durch wasserdurchlässige Bauweise erhöhen
Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.
Die Frage des Umgangs mit anfallendem Regenwasser spielt angesichts der Herausforderungen des Klimawandels eine zunehmende Rolle, zumal auch die Unterlieger bei den häufiger und intensiver prognostizierten Starkregenereignissen nicht durch wild abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden dürfen. Daher wurde die Festsetzung mit der Möglichkeit der Verwendung von versickerungsfreundlichen Belägen als eine Maßnahme zur Minimierung des oberflächigen Regenwasserabflusses getroffen. Durch den weitestgehenden Wasserrückhalt und die Versickerung vor Ort wird dem Grundwasserkörper Wasser zugeführt, so dass negative Auswirkungen vermindert werden.
- (2) Schutz und Erhaltung der vorhandenen Baumreihen und Einzelgehölze
Sollte vorhabenbedingt eine Beseitigung vorhandener Gehölze jedoch unvermeidbar sein, so sind diese aus Artenschutzgründen von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen und im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- (3) Baustelleneinrichtung/Baufeldfreimachung
Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Amphibien und Vögel vermieden werden. Quartierbäume sollten nach Möglichkeit erhalten werden.

3.1.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

- (1) Verminderung von optischen Störreizen während des Anlagebetriebs
Einige Fledermausarten weisen eine Empfindlichkeit gegenüber Licht und Lärm auf. Um eine betriebsbedingte Störung der Arten durch die Beleuchtung des Gewerbegebietes zu vermeiden, sind zwischen Bebauung und Gehölzstand ein Abstand von ca. 10 bis 15 m einzuhalten. Die nächtliche Beleuchtung sollte auf ein Mindestmaß beschränkt und wenn möglich über Bewegungsmelder gesteuert werden, im Bereich von Gehölzen sollte es keine Beleuchtung geben
Um eine Dezimierung des Nahrungsspektrums von Fledermäusen (Insekten) zu vermeiden, sind in gesamten Plangebiet nur insektenfreundliche dimmbare (NAV- oder NVLampen) und gerichtete Leuchten zu verwenden. Somit wird der Lichtkegel nur dorthin fokussiert, wo er benötigt wird und mögliche Jagdhabitats und Transfergebiete bleiben von einer störenden Wirkung unbeeinträchtigt.
- (2) Baufeldfreimachung und Durchführung notwendiger Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten

Um eine Beeinträchtigung der Vogelarten im Bereich des Baufeldes so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden die notwendigen Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt. Durch diese zeitliche Begrenzung können Verluste der Avifauna (Eier, Jungvögel) sowie Störungen von Fledermäusen in Wochenstuben und Sommerquartieren vermieden werden.

- (3) **Maßnahmen zum Schutz von Bodenbrütern**
Im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich des Vorhabengebietes) wurden bodenbrütende Arten kartiert. Um einem Besatz der für die Bebauung vorgesehenen Freifläche vorzubeugen, sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Um eine direkte Beeinträchtigung von Niststandorten im Bereich der Baustelleneinrichtung und Zuwegung bzw. eine Ansiedlung von Bodenbrütern im Baufeldbereich der geplanten Baumaßnahmen zu vermeiden, werden die Baufeldräumung und die Herstellung der Baustraßen auf den Acker und Grünlandflächen außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt. Nach der Baufeldberäumung und Freigabe durch die Ökologische Baubegleitung wird möglichst zeitnah mit den Bauarbeiten begonnen. Wenn dies nicht möglich ist, wird der Baubereich für Bodenbrüter unattraktiv gestaltet bzw. erhalten (z.B. durch regelmäßiges Kurzhalten aufkommender Vegetation). Die Maßnahmen zum Schutz von Bodenbrütern unterliegen der regelmäßigen Kontrolle und Begleitung der Ökologischen Baubegleitung.
- (4) **Ökologische Baubegleitung**
Für das Vorhaben ist die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung vorgesehen. Die Ökologische Baubegleitung kontrolliert die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Werden während des Bauablaufes Hinweise auf zusätzlich erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen festgestellt, werden diese bewertet und das weitere Vorgehen mit der Gemeinde Gelenau und der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.
Die durchgeführten Kontrollen und Abstimmungen werden dokumentiert.
- (5) **Langfristige Anlage von Feldlerchenfenstern**
Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden Feldlerchen auf der Grünlandfläche im Untersuchungsraum nachgewiesen. Auf Grund der Flächeninanspruchnahme von Agrarfläche, welche für Feldlerchen ein mögliches Bruthabitat bietet, wobei die Lebensraumeignung stark von der nutzungsbedingten Vegetationsdynamik und -struktur abhängt, wird zur nachhaltigen Erhaltung der Feldlerchenpopulation empfohlen, langfristig im Umfeld insgesamt 2 Feldlerchenfenster (2 pro ha, je 20 m²) anzulegen. Durch diese Maßnahme wird die Habitateignung im Umfeld des Vorhabens verbessert.

3.2 Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 abs. 1a i. V. M. § 1a abs. 3 BauGB)

Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet:

- (1) Intensiv genutztes Grünland (Teilfläche vom Flurstück 1036/3 Gemarkung Gelenau)

Größe Maßnahmenfläche: 7.760 m²

Zielbiotoptyp: Streuobstwiese auf extensiv genutztem Grünland frischer Standorte

- (2) Ökokonto „Brachflächenrevitalisierung – Abriss ehemaliges Werk 5.1 Strumpffabrik Gelkida Gelenau Straße der Einheit Nr. 139“

Größe Maßnahmenfläche: 1.638 m²

Ökopunkte: 14.645

- (3) Ökokonto „Umbau eines Birken-Ebereschenswaldes in einen Bergmischwald (Landkreis Erzgebirgskreis)

Größe Maßnahmenfläche: 3,77 ha

Ökopunkte: 546.700

4 Hinweise

Sollten Spuren bisher unbekanntem alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

Beim Auffinden von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG sind diese meldepflichtig und bei der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt, können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BodenSchG gefunden werden, so sind diese dem LRA Erzgebirgskreis, Referat Abfallrecht und Bodenschutz anzuzeigen.

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

Der ältere Laubbaumbestand ist während der Baumaßnahmen und künftig weitgehend zu schützen, insbesondere wenn sich darin Bruthöhlen befinden. Das Roden von sonst zu beseitigenden Gehölzen, sowie der Abbruch von Altbauten darf nicht in der Zeit von März bis Juli erfolgen, wenn diese Nester geschützter Arten enthalten oder an diesem Nester geschützter Arten angebracht sind.

5 Verfahrensvermerke

5.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Gelenau hat in seiner Sitzung am __ . __ . ____ die Aufstellung eines Bebauungsplans „Nr. 14-20-06/1 – Gewerbegebiet B 95 -3. BA“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Gelenau, den __ . __ . ____
Bürgermeister

Siegel

5.2 Billigung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Nr. 14-20-06/1 – Gewerbegebiet B 95 -3. BA“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom __ . __ . ____ gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 - 4 BauGB durchzuführen.

Gelenau, den __ . __ . ____
Bürgermeister

Siegel

5.3 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Öffentlichkeit wurde durch die frühzeitige Auslegung in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die frühzeitige Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt vom __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom __ . __ . ____.

Gelenau, den __ . __ . ____
Bürgermeister

Siegel

5.4 Billigung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans „Nr. 14-20-06/1 – Gewerbegebiet B 95 -3. BA“ mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom __ . __ . ____ gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 - 4 BauGB durchzuführen.

Gelenau, den __ . __ . ____
Bürgermeister

Siegel

5.5 förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Öffentlichkeit wurde durch die förmliche Auslegung in der Zeit vom ____ . ____ . ____ bis ____ . ____ . ____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die förmliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt vom ____ . ____ . ____ ortsüblich bekannt gemacht. Eine förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ____ . ____ . ____.

Die Bekanntmachung im Internet nach § 4a BauGB erfolgt zeitgleich vom ____ . ____ . ____ - ____ . ____ . ____

Gelenau, den ____ . ____ . ____
Bürgermeister

Siegel

5.6 Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Gemeinderat der Gemeinde Gelenau hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am ____ . ____ . ____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gelenau, den ____ . ____ . ____
Bürgermeister

Siegel

5.7 Katastermäßige Bestätigung

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs Ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom bestätigt.
Lagegenauigkeiten der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Gelenau, den ____ . ____ . ____
Bürgermeister

Siegel

5.8 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Gelenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____ . ____ . ____ den Bebauungsplans „Nr. 14-20-06/1 – Gewerbegebiet B 95 -3. BA“ in der Fassung vom ____ . ____ . ____ als Satzung beschlossen.

Gelenau, den ____ . ____ . ____
Bürgermeister

Siegel

5.9 Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Gelenau, den ____ . ____ . ____
Bürgermeister

Siegel

5.10 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zuerteilen ist, sind am im Amtsblatt Gelenau / Erzgeb. (amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Die Satzung wurde dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gelenau, den ____ . ____ . ____
Bürgermeister

Siegel