

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)**
 - GI** Industriegebiete (§9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)**
 - z.B. **GRZ 0,8** höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. **BMZ 10,0** höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)
 - z.B. **GH=523,0m** Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NN) als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§9(1) Nr.2 BauGB)**
 - z.B. **a** abweichende Bauweise
 - Baugrenze (§23(3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)**
 - Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§9(1) Nr.15 BauGB)**
 - Grünflächen, privat
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§9(1) Nr.20, 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)
 - landschaftsgerechte Randeingrünung
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr.25)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1) Nr. 4 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Regenrückhalteraum
 - Zufahrt Gemeinschaftszufahrt
 - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9(1) Nr. 4 (6) BauGB)
 - Waldabstand nach § 25 SächsWaldG
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9(5) Nr. 3, (4) BauGB)
 - Alliastenverdrächtliche SALK A Kennziffer 8125063
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
- Hinweise**
 - Maßangabe in m
 - LSG „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“, nachrichtlich
 - Heiztrasse (gepl.)
 - El-Lig. vorhandenes El-Leitung
 - Telekom-Lig. vorhandenes Telekom-Leitung
 - TW-Lig. vorhandenes TW-Leitung
 - AW-Lig. vorhandenes AW-Leitung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen über NN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung des Gesetzes zur Neufassung der SächsBO und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr.8 S.200), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.10.2011 (SächsGVBl. S.377)
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S.55), berichtigt am 25.04.2003 (SächsGVBl. S.159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2009 (SächsGVBl. S.323, 325)
- Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B – TEXT

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB)**
 - (1) In den Industriegebieten **G11 – G13** sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
 - (2) In den Industriegebieten **G11 – G13** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
 - (3) In den Industriegebieten **G11 – G13** sind Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise nur zulässig, soweit sie der Präsentation eigener Produkte dienen.
 - (4) In den Industriegebieten **G11 – G13** sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig.
 - (5) Var.1 Im Rahmen der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art sind in den Industriegebieten **G11 – G13** auch Anlagen zur dezentralen Gewinnung, Aufbereitung, Transport und Lagerung von Biogas zulässig.
 - (5.2) **Variantenentscheidung betreffs Biogasanlage im späteren Entwurf**
 - (5.2) Var.2 Im Rahmen der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art sind in den Industriegebieten **G11 – G13** auch Anlagen zum Betrieb einer Biogasanlage mit einer elektrischen Leistung von maximal 1,5 MW zulässig, soweit darin Biomasse von Landwirtschaftsbetrieben aus dem Umkreis von maximal 20 km verarbeitet wird.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB)**
 - (1) Als unterer Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gebäudehöhen ist die Höhe Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.
 - (2) Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen dürfen von untergeordneten Bauten, z.B. Dachlüftungsanlagen und Kamine, sowie von Solarenergieanlagen ausnahmsweise überschritten werden.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BAUWEISE (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB)**
 - (1) Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO, die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, und Stellplätze nach §12 BauNVO, nicht jedoch Garagen, sind in den Baugeländen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.
 - (2) In den Industriegebieten **G11 – G13** ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verketlungen über 50 m.
- GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.15 BAUGB)**
 - (1) Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen dienen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20 UND ABS.1A BAUGB)**
 - (1) Innerhalb der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - M1** – Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung:
 - Entwicklung bestehender landschaftsgerechter Gehölzstrukturen zu 3fach gestuften naturnahen Feldhecken
 - Bestandsauslichtung sowie Ergänzung durch weitere Anpflanzungen
 - Gesamtpflanzdichte – mind. 1 Strauch je 3 m² und 1 Baum je 100 m²
 - Pflanzgut – Gehölze der Artenliste A.
 - Pflanzqualität – Heister 125/150 cm Höhe bzw. Strauch 60/100 cm – die Entnahme aus autochthonen Beständen ist zulässig.
 - Schutz vor Verbis.

Baugebiet	Emissionskontingente L_{eq} in dB(A)/m²	
	tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
G11	62	51
G12	62	51
G13	61	50

Für die Baugebiete **G11 – G13** sind im Richtungssektor Südosten bis Westen jeweils Überschreitungen vorgenannter Emissionskontingente durch Zusatzkontingente $L_{eq,tags,zus}$ von 6 dB(A)/m² und $L_{eq,nachts,zus}$ von 2 dB(A)/m² zulässig. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5 im Bauantragsverfahren. (Stand Schallimmissionsprognose: 15.11.2011)

- ERGÄNZUNG ZUORDNUNGSFESTSETZUNG IM ENTWURF**
 - (1) Der Ausgleich für den Eingriff in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt ist im Gesamtaufwand von **141,725** Werteeinheiten (WE) nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SKUL vom Mai 2009 nachzuweisen.
 - (2) Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden Zug um Zug fällig mit Flächeninanspruchnahme.
 - (3) Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Brutmöglichkeiten für am Standort vorkommende gebäudebewohnende Vogelarten zu schaffen. Hierzu sind folgende Nistkästen an dafür geeigneten Gebäudeteilen anzubringen:
 - ein Meisenkasten
 - ein Starenkasten
 - ein Halbhöhlen-Nistkasten.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SO WIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§9 ABS.1 NR.25 BAUGB)**
 - (1) Auf den privaten Baugrundstücken ist je 6 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Saftzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkröniger Laubbbaum der Artenliste A außerhalb der festgesetzten Grünflächen zu pflanzen.
 - (2) Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m große wasser- und luftdurchlässige Baumstüben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.
 - (3) Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

- ARTENLISTE A (STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER)**
BÄUME 1. ORDNUNG (MINDESTGRÖßE: HOCHSTAMM, 12/14 CM STU ODER HEISTER 125/150 CM HOHE)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Tilia cordata (Wintel-Linde)
 - Ulmus glabra (Berg-Ulme)
 - Fraxinus excelsior (Geme. Esche)
 - Alnus glutinosa (Schwarz-Ele)
 - Salix fragilis (Bruch-Weide)
- BÄUME 2. ORDNUNG (MINDESTGRÖßE: HEISTER 150/200 CM., STRAUCH 60/100 CM., 2FACH VERPFLANZT MIT BÄLLEN)**
- Betula pendula (Geme. Birke)
 - Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 - Pyrus pyraster (Wild-Birne)
 - Salix caprea (Sal-Weide)
 - Sorbus aucuparia (Geme. Eberesche)
- STRÄUCHER:**
- Corylus avellana (Geme. Hasel)
 - Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn)
 - Crotogeomys monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
 - Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
 - Ribes uva-ursi (Wilde Stachelbeere)
 - Rosa secc. (Wild-Rose)
 - Rosa tomentosa (Filz-Rose)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Sambucus racemosa (Traubenholunder)
 - Salix aurita (Ohr-Weide)
 - Salix purpurea (Purpur-Weide)
 - Salix repens (Kriech-Weide)
 - Salix triantra (Mandelweide)
 - Viburnum opulus (Geme. Schneeball)
- Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

- ARTENLISTE B (SCHLINGEN- UND KLETTERPFLANZEN)**
- Clematis spec. (Waldrebe)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Salix (Geißblattarten)
 - Parthenococcus quinquefolia 'Engelmannii' (Wilder Wein)
 - Parthenococcus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)
 - Polygonum obtusifolium (Schlingknöterich)

- ARTENLISTE C (ARTENNEGATIVLISTE)**
- Coloneaster spec. insbesondere Bodendecker
 - Chamaecyparis spec. Scheinzypressen
 - Juniperus spec. Zypressengewächse
 - Picea spec. Silber-/Blau-/Stechfichten
 - Thuja spec. Lebensbäume/Zypressengewächse

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(4) BauGB i. V. m. §89 SächsBO)

- AÜßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
 - (1) Öffnungslöse Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern.
 - (2) Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder antrazitfarbene sowie dunkelgraue nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.
 - (3) Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ebenso zulässig.
 - (4) An Fassaden sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.
- WERBEANLAGEN**
 - (1) In den Baugeländen sind höchstens 2 Werbeanlagen je Betrieb zulässig. Dabei darf eine einzelne Anlage die Größe von 4,0 m² Ansichtfläche und die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtreklamen mit Wechsellicht sind unzulässig.
- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**
 - (1) Pkw-Stellplätze, Rad- und Gehwege sowie Zugänge innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- EINFRIEDRUNGEN**
 - (1) Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.
 - (2) Blickdichte Einfriedungen aus Mauer und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Bemerkung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

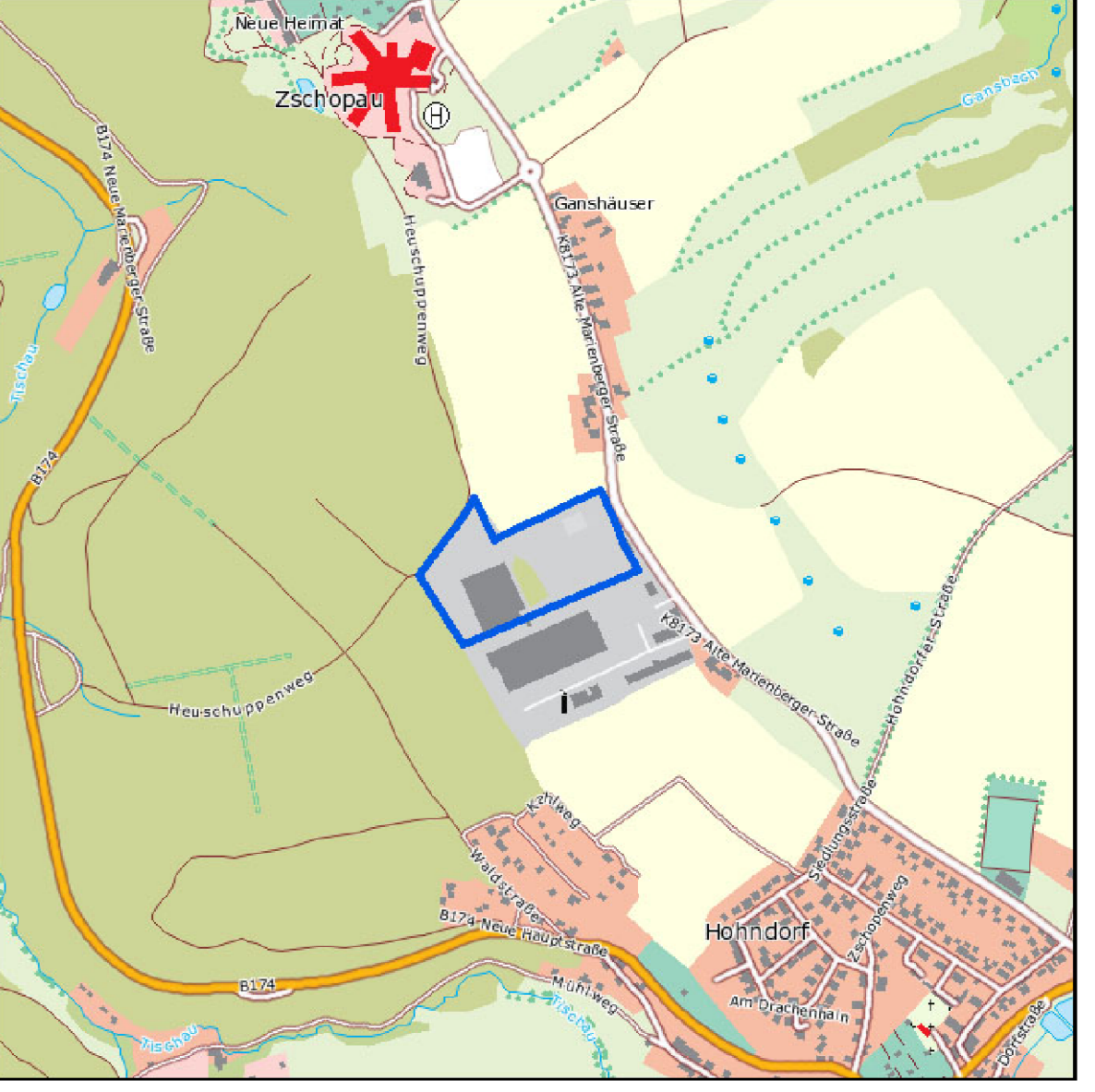
III. HINWEISE

- Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Planung nach BauGB ist die rechtskräftige Ausgliederung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“. Hierzu wird ein gesondertes Verfahren nach SächsNatSchG geführt.
- Der Standort „Motorenwerke Zschopau im OT Hohndorf“ ist im Sächsischen Alliastenkataster unter der Kennziffer 8125063 als Alliastenverdrächtfläche registriert. Mit eventuellen Kontaminationen bei Tieflösarbeiten ist zu rechnen. Der Hallenrohbau im Baugebiet G11 ist mit Zinkwäslacke aufgeführt. Die Umverteilung des Objektes zum Schutz vor Eindringen von Oberflächen- und Sickerwasser ist zu gewährleisten.
- Bodenfunde gemäß §20 SächsDschG sind bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig.
- Das Vorhaben liegt in einem alten Bergbaugelände, weshalb das Vorhandensein nichtschlüssiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen ist. Empfohlen bzw. sonstige Erdauflüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologie, Baugrundung.) visuell auf Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Hingewiesen wird auf die Meldepflicht nach §4 SächsBauNVO.
- Bei Erfordernis sind für einzelne Vorhaben die entsprechenden Genehmigungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz einzuholen.
- Für eine mit der Abfallsorgung des Landkreises Erzgebirge konforme Abfallentsorgung sind mit 3-achsigen Müllfahrzeugen anfahrbare Stellplätze für zugelassene Behälter als private Nebenanlagen vorzusehen.
- Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauarbeiten bewegt werden muss, ist mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 25.05.2011 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Großbersdorf Nr. 06/2011 am 29.06.2011 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB erfolgte durch eine Offenlage der Vorentwurfsplanunterlagen mit Stand 06/2011, aktualisiert 12/2011 in der Zeit vom . . .2012 bis zum . . .2012 nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Großbersdorf Nr. /2012.
- Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.07.2011 bzw. 27.07.2011. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB bekannt zu geben. Ein Scoping-Termin fand am 04.08.2011 statt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Großbersdorf billigte in seiner Sitzung am . . . 201 den Planentwurf vom . . . 201 einschließlich der dazu gehörenden Begründung mit Umweltbericht und beschloss die Offenlegung gemäß §3(2) BauGB.

LAGE DES PLANGEBIETS M 1 : 10.000



GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

GEMEINDE GROSSBERSDORF ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „BEREICH MOTORENWERKE ZSCHOPAU IM OT HOHNDORF – 2. BAUABSCHNITT“

BEARBEITUNGSSTAND: VORENTWURF 06/2011 (aktualisiert 12/2011)

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- TEIL A – PLANZEICHNUNG M 1:1.000
- TEIL B – TEXT

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTBAU GmbH CHEMNITZ
LEIBTIZGASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: staedtebau.chemnitz@t-online.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

PROJEKTNUMMER: GESCHÄFTSLEITUNG
BLATTGRÖßE: 1425 x 590