

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Table with 2 columns: 'a' (width) and 'b' (height) for 'GE 1 - 8'. Values: a=0,8, b=13 m.

PLANGRUNDLAGE
-Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Flöha, Stand Dezember 2020
Stand: November 2021
-Nachrichtliche Übernahme von Daten aus dem Feststellungsurteil 3, Planänderung B 173 Verlegung Flöha, Lageplan Blatt 5/1 und 5/2 der Firma DEGES, Zimmerstraße 54, 10117 Berlin und dem Ingenieurbüro K. Langenbach, Alemannenstraße 15a in 01309 Dresden, Stand Mai 2015.
Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
9. Hinweise
10. Nachrichtliche Übernahme

Nutzungsschablone

Table with 2 columns: 'Art der baulichen Nutzung' and 'Maße'. Rows include Grundflächezahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, and Dachform.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 474)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichnungsverordnung 1190 (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134)
Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

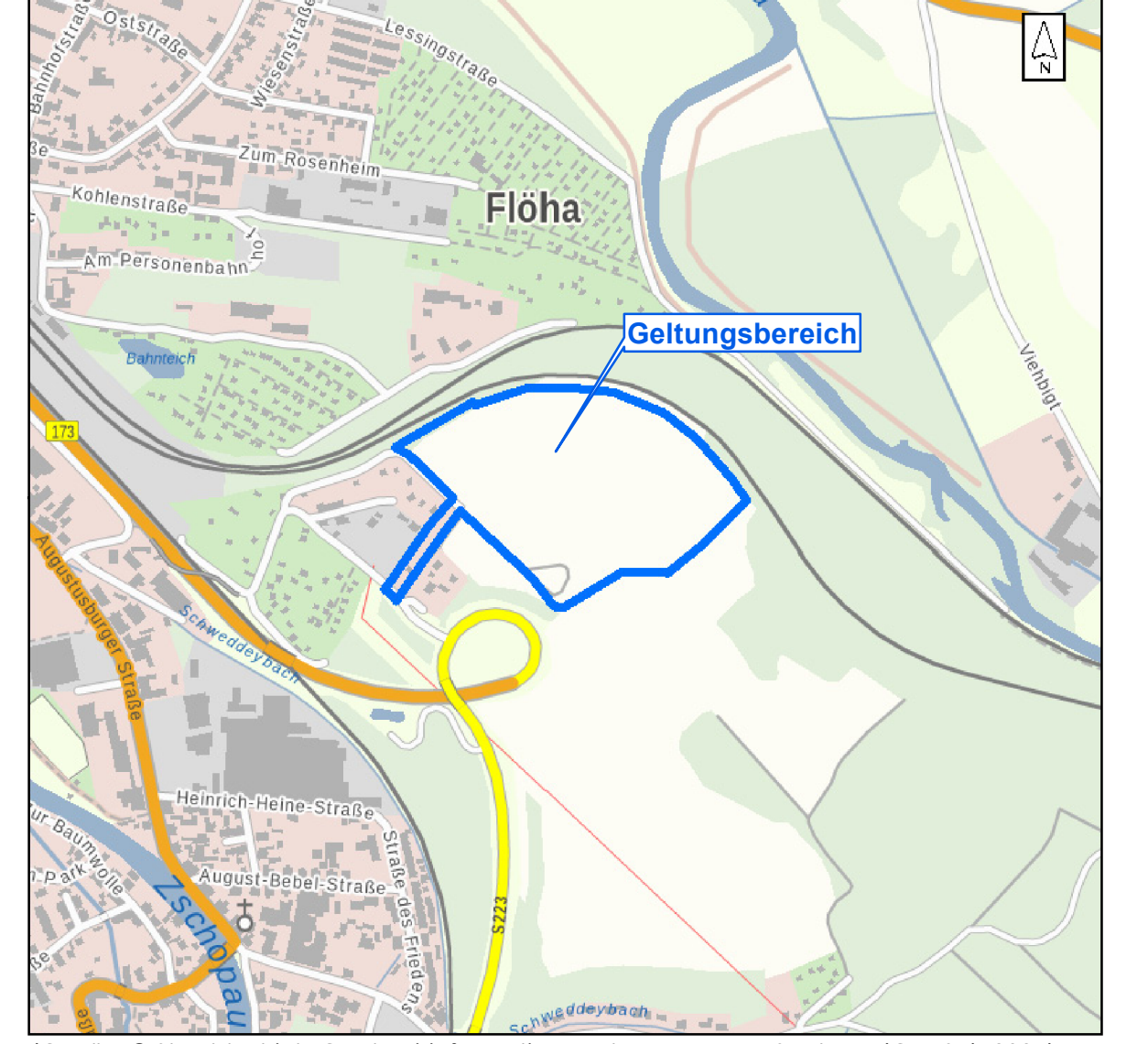
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 1 BauNVO)
(1) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 8 sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe (als bestimmte Art der „Gewerbebetriebe oder Art“),
- En Werkverkauf ist zulässig, sofern er dem produzierenden, reparierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet ist und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreitet.
- Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
(2) Die für Gewerbegebiete nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsgaststätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
(3) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 8 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lu. weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten: (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Table with 3 columns: Teilgebiete, Emissionskontingente Lu in dB(A) m², Tag, Nacht. Rows for GE 1 through GE 8.

- (4) Mit dem Bauantrag ist zur Ermittlung der Gewerbelärmemissionen ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzulegen. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 18 BauNVO)
(1) In den Gewerbegebieten ist die Gebäuhöhe auf maximal 13 m begrenzt. Die Gebäuhöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes im Bereich der Dachhaut, bei Scheitelfächern im Bereich des Firstes. Bezugspunkt ist die Höhe der jeweiligen mittleren Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)
(1) In den Gewerbegebieten ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist eine offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
(2) Außenbau der festgesetzten Baugrenzen sind zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze Stellplätze zulässig.
(3) In den Gewerbegebieten GE 5 und GE 6 sind östlich der Baugrenze innerhalb der Bauvorbehaltzone Lagerplätze zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Die Randbegrenzung (Fläche A) entlang der nördlichen Baugrenze parallel zur Bahntrasse ist als Mix aus artenreichem Extensivgrünland mit mehrjährigen Ruderal- und Staudenflur und Feldheckenpflanzungen anzulegen. Bei der Umsetzung der baulichen Nutzungen im Umfeld sind die bereits vorhandenen Randbereiche zu erhalten und in die Anlage der Randbegrenzung entsprechend einzubinden. Die Gehölzplantflächen sind in den ersten 5 Jahren mit einem Vegetationsschutzzaun zu umgrenzen. Danach ist die Vegetationsschutzzaun zurückzubauen.
(2) Die Randbegrenzung (Fläche B) entlang der östlichen Baugrenze parallel zur Neutrasse der B 173 ist als Mix aus artenreichem Extensivgrünland mit mehrjährigen Ruderal- und Staudenflur anzulegen.
(3) Die Randbereiche nordwestlich des Regenrückhaltebeckens (Fläche C) sind als Feldheckenpflanzungen anzulegen. Die Teilflächen der Gehölzflächen mit Neupflanzungen sind in den ersten 5 Jahren mit einem Vegetationsschutzzaun zu umgrenzen. Danach ist der Vegetationsschutzzaun zurückzubauen.
(4) Für die Herstellung der festgesetzten Pflanzungen ist gebietsweises Pflanzgut der Artenliste A bzw. gebietsweises Kräuter-Gräser-Saatgut (empfohlene Mischungszusammensetzung siehe Mischungsliste B) zu verwenden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Umfänge der Pflegeleistungen werden in den Maßnahmenblättern näher bestimmt. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind nur im Zeitraum der ersten fünf Vegetationsperioden nach der Pflanzung zu ersetzen. Innerhalb der Grünflächen ist zwischen Pflanzflächen und Gewerbeflächen ein zur Pflege befahrbarer extensiver Grünstreifen anzulegen.
(5) Pkw-Stellplätze, private Zuwegungen sowie Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Poren- oder Fugenanteil mind. 20%) herzustellen.
(6) Bei jedem holzartigen Baukörper sind mindestens 50 % der Fassadenflächen mit sonnenseitiger Ausrichtung (Ost-, Süd- und Westexposition) nachhaltig zu begrünen. Für die Begrünung sind die erforderlichen baulichen Einrichtungen mit zu errichten. Bedingungen für die nachhaltige Entwicklung der Pflanzen zu schaffen und dauerhaft zu sichern. Die Auswahl der Pflanzen hat zweckentprechend zu erfolgen und muss sowohl die Standortbedingungen als auch das Begrünungsziel sicherstellen. Es ist spätestens ab dem 6. Jahr nach der Errichtung und Instandhaltung des jeweiligen Baukörpers sicherzustellen, dass mindestens 50 % der zur Begrünung vorgesehenen Fassadenflächen tatsächlich mit Grünpflanzen bewachsen sind. Soweit für Umbauarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen Teile der Fassadenbegrünung zu beseitigen sind, ist danach analog der Festsetzungen für die Errichtung und Instandhaltung eine Begrünung sicherzustellen.
(7) Für 50 % der Dachflächen oder Bebauungen ist jeweils innerhalb der einzelnen Parzellen eine nachhaltige Dachbegrünung mit Regenwasserbewirtschaftung zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Pflanzen hat zweckentprechend zu erfolgen und muss sowohl die Standortbedingungen als auch das Begrünungsziel sicherstellen.
(8) Fassadenteile aus durchsichtigem Glas und alle Fenster über 2 m² Einzelflächengröße sind mit hochwirksamen Maßnahmen zur Verringerung des Vögelchiktrikos auszurüsten. Als hochwirksam (Kategorie A entsprechend der ONR 191040) gelten dabei nur Maßnahmen, die die Anzahl der anfliegenden Vögel um 90 % verringern. Die dazu in 'Vogelchik und Glas - Das Problem und was Sie dagegen tun können' des BUND Deutschland e.V. benannten Vorgaben sind als Planungs- und Ausführungshinweise zu betrachten. Spiegelnde Fassaden dürfen nicht errichtet werden.
(9) Stationäre Beleuchtungseinrichtungen sind durchgängig mit insektenfreundlichen Leuchtröhren (Farbtemperatur kleiner 2.000 K sowie mit Wellenlängen zwischen 580 und 700 nm) und ausschließlich bodenbezogener Abstrahlungen aus Gründen des Gebiets- und Artenschutzes auszurüsten.
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
(1) Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine straßenbegleitende Bepflanzung innerhalb des Grünstreifens entlang der Verkehrsfläche mit Bäumen der Artenliste A in einem Abstand von ca. 12 m in Abhängigkeit von den Grundstücksabständen vorzunehmen. Die Grünstreifen sind mit einer Kräuter-Gräser-Saatgutmischung auszurüsten und extensiv zu bewirtschaften.
(2) Bei der Anlage von Stellplätzen in den Baugebieten ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. An den Pflanzstandorten sind im Umfeld des Baumstandortes mindestens ostseitig 5 m Grünflächen vorhanden sein, die zukünftig auch nicht bebaut oder versiegelt werden. In diesem Grünflächenbereich dürfen ohne keine Leitungen verlegt sein oder werden.
(3) Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 1.000 m² versiegelter Grundstücksfläche eine Fläche von jeweils mindestens 100 m² mit einer Kräuter-Gräser-Saatgutmischung auszurüsten und extensiv zu bewirtschaften. Die Umfänge der Pflegeleistungen werden in den Maßnahmenblättern näher bestimmt.

LAGERPLANGEBIET M 1 : 10.000



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Golfplatz“ wurde in der Sitzung des Stadtrats am 27.03.2020. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Flöha STADTKURIER FLOHA erfolgt.
2. Mit Beschluss der Stadtrats vom 26.09.2013 erfolgte die Änderung des Aufstellungsbeschlusses. Der Bebauungsplan Nr. 13 wird unter der Bezeichnung „Gewerbe- und Industriegebiet Golfplatz“ weitergeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB durch die Auslegung des Vorentwurfs Stand 03.09.2013 in der Zeit vom 21.10.2013 bis zum 15.11.2013 nach Ankündigung im Amtsblatt der Stadt Flöha STADTKURIER FLOHA am durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ... Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB mit Umweltbericht (§ 2a BauGB) zu geben.
3. Mit Beschluss des Stadtrats vom ... erfolgte die erneute Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 13, der unter der Bezeichnung Gewerbegebiet „Golfplatz“ weitergeführt wird. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB durch die Auslegung des Vorentwurfs Stand 2022 in der Zeit vom ... nach Ankündigung im Amtsblatt der Stadt Flöha STADTKURIER Nr. / vom ... und auf der Internetseite der Stadt Flöha unter www.flloha.de durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die auszugehenden Unterlagen wurden zusätzlich über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ... Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bekannt zu geben.
4. Grelle Farbgebungen der Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien an der Außenhaut der Gebäude sind nicht zulässig.
5. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie werden pro Gebäudefläche auf eine Größe von max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch auf max. 25 m² pro Gebäudeseite begrenzt.
6. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in großen Farben.
7. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann. Werbeanlagen über Traufhöhe oder Antika sind nicht zulässig. Aufgeständerte feststehende Werbeanlagen werden bis zu einer Höhe von max. 10 m² zugelassen.
8. Die Dachflächen sind entsprechend Festsetzung 1. 4. (6) zu begrünen.
9. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.
10. Die Fassadenflächen sind entsprechend Festsetzung 1. 4. (7) zu begrünen.
11. Hinweise
1. Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß § 202 BauGB separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten. Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfundeln gemäß § 20 SächsStöSchG hinzuweisen.
2. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach § 20 SächsStöSchG bekannt werden, so ist dies dem LfA Mittelsachsen umgehend anzuzeigen.
3. Das Vorhandensein nichtkündiger Grubenbaue in Tagebauflächenhöhe bzw. von Bergketteln ist nicht völlig auszuschließen. Es wird empfohlen, die Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus bzw. von sonstigen Hohlräumen überprüfen zu lassen.
4. Zur Klärung der lokalen Unterverhältnisse im Plangebiet empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfLUG) Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 durchzuführen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungsspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfLUG.
5. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung wurde entsprechend Strahlenschutzgesetz vom 27.06.2018 ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Bei Bauvorhaben sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
6. Geplante Fällungen/Entfernungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis August) bzw. Wochentagen- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis September) vom Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Beseitigung von Totholzhaufen nur von März-Mai bis August-September (keine Tiere im Winterquartier, keine Reproduktionszeit).
7. Vermeidungsmaßnahmen
Geplante Fällungen/Entfernungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis August) bzw. Wochentagen- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis September) vom Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Beseitigung von Totholzhaufen nur von März-Mai bis August-September (keine Tiere im Winterquartier, keine Reproduktionszeit).
Vermeidung der Beeinträchtigung von Fledermäusen durch Lichtemissionen, Stationäre Beleuchtungen sind ausschließlich bodenabstrahlend und mit insektenfreundlichen Leuchtröhren mit Farbtemperaturen kleiner 2.000 K sowie mit Wellenlängen zwischen 580 und 700 nm zu errichten und zu betreiben.
Herstellung von stationären Amphibien- und Reptilienchutz zur Vermeidung von Fallenwirkungen und baulich auf den Außenbereichen des Plangebietes im SW, W, NW und N zur Sicherung der Baugruben während der Aktivitätszeiten der Tiere (März bis Oktober).
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.
Flöha, den ... Siegel Oberbürgermeister

STADT FLÖHA LANDKREIS MITTELSACHSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 GEWERBEGBIET „GOLFPLATZ“
BEARBEITUNGSSTAND: VORENTWURF 05/2022
DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS: -TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000 -TEIL B - TEXT
PLANVERFASSTER: BÜRO FÜR STÄDTEBAU GMBH CHEMNITZ LEIPZIGER STRASSE 207 09114 CHEMNITZ TEL: 0371/3674177 FAX: 0371/3674177 e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de Internet: www.staedtebau-chemnitz.de
BLATTGRÖSSE: 1500 x 885 GESCHÄFTSLEITUNG: