

## **Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 4 und 10, § 4a und § 8 BauNVO)**

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung auf dem Flurstück 885 ist festgesetzt als Gewerbegebiet (GE).
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig
- 1.3 Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- 1.4 Die Art der baulichen Nutzung auf den Flurstücken 337/2 und 337/3 ist festgesetzt als besonderes Wohngebiet (WB).
- 1.5 Im besonderen Wohngebiet sind nach § 4 a BauNVO Wohngebäude, sonstige Büros Gewerbe. (bauliche Anlagen) zulässig.
- 1.6 Im besonderen Wohngebiet nicht zugelassen werden Vergnügungsstätten, zentrale Verwaltungseinrichtungen und Tankstellen.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 17, 18, 19, 21 BauNVO)**

- 2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes ist gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. §§ 17, 18, 19, 21 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablone im Planteil A des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt, als Höchstgrenze in Metern angegeben) bezieht sich auf die mittlere Höhe des anstehenden Geländes
- 2.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:
- 2.4 Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit  $GH = 20$  m festgesetzt.
- 2.5 Sofern es der Betriebsablauf erfordert, können einzelne Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Silos, Tanks, Hebekräne, freistehende Schornsteine, Aufzüge u.ä.) auf höchstens 5% der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks die festgesetzte Höhe bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m überschreiten. Für die Bestimmung der Höhe gilt die Definition 2.3.

#### **3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 3.1 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Planteil A des Bebauungsplanes.

#### **4 Nebenanlagen**

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne § 12, 14 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sind im Gewerbegebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zugelassen.

#### **5 Verkehrsflächen, (§9 Abs. 1 Nr. 11-14 und 21 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO) 5.1 Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Staatsstraße S 109 (Guttauer Landstraße)**

- 5.1 Die äußere Erschließung erfolgt über die Staatsstraße S 109 „Guttauer Landstraße“  
5.2 Die innere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Straße „Am Bahnhof“

#### **B II Grünordnerische Festsetzungen**

#### **6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 und § 178 BauGB)**

- 6.1 Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als gestaltete Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.  
6.2 Zum Begrenzen von Bodenversiegelung ist das Befestigen von neu anzulegenden Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen im Geltungsbereich nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotter, wassergebundene Decke), solange eine Verunreinigung des anfallenden Niederschlagswasser auszuschließen ist, zulässig  
6.3 Die in der Planzeichnung zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
6.4 Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.  
6.5 Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.  
6.6 Die Umsetzung der Grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes muss bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme erfolgen.

#### **B III Hinweise**

##### **1 Baustelleneinrichtung**

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 und Vögel vermieden werden. Quartier- bzw. Habitatbäume sollen, wenn möglich erhalten bleiben. Zudem ist der Bereich des Zauneidechsenhabitats vor der Aktivitätskontrolle und Freigabe nicht mit schwerem Gerät zu befahren.

##### **2 Bauzeitenregelung**

Der Beginn der Bauarbeiten erfolgt aus artenschutzfachlicher Sicht generell im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar.

Sollten Gehölzrodungen oder -rückschnitte notwendig werden, sind diese unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor den Fällarbeiten ist daher im Rahmen der „Baubegleitung Artenschutz“ eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Arten durch einen geeigneten Gutachter durchzuführen.

### **3 Baubegleitung Artenschutz**

Die gesamten Baumaßnahmen sind im Rahmen einer „Baubegleitung Artenschutz“ durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen. Des Weiteren ist die Baubegleitung Artenschutz für die Fortschreibung der Artenschutzmaßnahmen zuständig, sofern im Zuge der Baubegleitung neue artenschutzrechtliche Ergebnisse festgestellt werden.

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb des in Hinweis 2 genannten Zeitraumes erfolgen, so ist vor der Baufeldfreimachung eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere brütende Vogelarten, durchzuführen. Erfolgt ein aktueller Brutnachweis europäischer Vogelarten oder Besatz mit Fledermäusen, ist der Bereich von den Arbeiten auszusparen, bis die Tiere die Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlassen haben. Ist dies nicht möglich, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig und geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.

### **4 Meldepflicht von Bodenfunden, Schädliche Bodenveränderungen**

Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen gemäß § 13 (3) Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Im Rahmen von Bodenarbeiten auftretende Bodenfunde, wie auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a. sind gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz umgehend beim Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden.

### **5 Bodenschutz**

Bei der Ausführung der künftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten.

Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG gelten für die Bauausführung folgende Hinweise:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken.
- Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.
- Nebeneinrichtungen wie Zufahrten, Ablagerungplätze für Baumaterial und Baustellencamps sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung Nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.

### **6 Archäologie**

Gemäß § 14 SächsDSchG bedarf es der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde bei ausführenden Erdarbeiten. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 (3) SächsDschG). Der zeitliche

und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

## **7 Baugrund**

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für geplante Bauvorhaben zu erlangen, wird seitens des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie angeraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen für jedes einzelne Bauobjekt nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Untergrundtragfähigkeit zu konkretisieren. Damit wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

In Vorbereitung der parzellenbezogenen Baugrunduntersuchung liegen dem LfLUG Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse Link Geologie Karten und GIS-Daten interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recherchiert werden. Zur Übergabe von Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Die Ergebnisse aus den öffentlich beauftragten geologischen Untersuchungen sind an die zuständige Behörde (LfULG Abt.10) zum Zweck der Archivierung zu übergeben. Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde) nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Sollten im Rahmen der weiteren Planung oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 des BBodSchG bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu treffen. Gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Sämtliche wasserrechtlichen Belange auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Zusammenhang mit der Regelung des Ab- und Niederschlagswassers (z. B. Anträge für Genehmigungen von Regenrückhalteanlagen, Erlaubnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser) sind bei der unteren Wasserbehörde (uWB) des Landkreises Bautzen vorzulegen.

Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasserversorgungsleitungen, elektrotechnische Anlagen, Gasversorgungsanlagen, Schmutzwasserleitungen etc.) sind entsprechend der jeweiligen Abstandsforderungen der Medienträger sowie den in DIN-Normen und DVGW-Richtlinien vorgegebenen Mindestabständen einzubauen. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Die Entwässerung ist durch den zuständigen Abwasserentsorgungspflichtigen zu regeln. Gemäß Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) besteht die Anzeigepflicht zum Errichten von Kanälen. Regenrückhalteanlagen bedürfen gesonderter wasserrechtlicher Genehmigung.

## **9 Gewerbliches Abwasser**

Für gewerbliches Abwasser sind entsprechende Abwasservorbehandlungsanlagen zu errichten. Es besteht Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde (LRA Bautzen).

## **10 Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden. Für Raumbezugspunkten im Planungsgebiet zuständig: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden.

## **11 Anbaubeschränkungen**

Hinsichtlich der Anbaubeschränkung an Staatsstraßen ist das Sächsische Straßengesetz (SächsStrG) anzuwenden.

## **12 Radonschutz**

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei gilt ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz beantwortet die Beratungsstelle des Freistaates Sachsen, Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz.