

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a „Ökologischer Wohn- und Gewerbepark Taucha
Teil A – Gewerbe- und Mischgebiet“ in der Stadt Taucha (3. Fassung)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO]

TF1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete GE werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche, zulässige Geschossfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

TF2.1 Für die Gewerbegebiete GE wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

TF2.2 Für die Gewerbegebiete GE wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

TF2.3 Als Bezugshöhe wird die mittlere Deckenoberkante der Fahrbahn an der Zufahrt zur angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

TF2.4 Für die Gewerbegebiete GE1.1 und GE1.2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit von 9,00 m über der Bezugshöhe als Höchstmaß festgesetzt.

TF2.5 Für die Gewerbegebiete GE2, GE3.1, GE3.2, GE5 und GE6 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit von 11,00 m über der Bezugshöhe als Höchstmaß festgesetzt.

TF2.6 Für das Gewerbegebiet GE4 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit von 12,50 m über der Bezugshöhe als Höchstmaß festgesetzt.

TF2.7 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen auf Gebäuden um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese in Summe nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO]

TF3.1 In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise wird im Sinne einer offenen Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten. Es darf an bis zu zwei Seiten angebaut werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

TF3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Verkehrsflächen, Stellplätze

4.1 Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

TF4 Für zulässige gewerbliche Nutzungen sind notwendige Stellplätze für Besucher, Eigentümer/ Betreiber und Nutzer der Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Grundstückes in ausreichender Anzahl entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vorzusehen.

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

TF5.1 Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte festgesetzt.

TF5.2 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird zugunsten der Öffentlichkeit ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen ist zulässig.

TF5.3 Innerhalb des Gewerbegebietes GE3.1 wird zugunsten der Öffentlichkeit ein Geh- und Fahrrecht sowie zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung ein Leitungsrecht GFL festgesetzt.

6 Ableitung von Oberflächenwasser

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF6 Innerhalb der Gewerbegebiete GE ist das anfallende Oberflächenwasser zu fassen und auf dem Grundstück zu versickern. Der Bauherr hat im Rahmen des Bauantrages den Nachweis über die funktionierende Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück zu erbringen.

7 Sichtfelder an Knotenpunkten

[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

TF7 Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RASSt 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

TF8.1 In den Gewerbegebieten GE1.1, GE1.2, GE3.1, GE3.2, GE4, GE5 und GE6 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die Lärm-Emissionskontingente sowohl tags (06:00 bis 22:00 Uhr) als auch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten:

Tab. 1: Teilflächen des B-Plangebietes mit Lärmemissionskontingenten gemäß DIN 45691

Teilfläche	Lärm-Emissionskontingent $L_{EKi, tags} / L_{EKi, nachts}$ in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
	(06:00 – 22:00 Uhr)	(22:00 – 06:00 Uhr)
GE 1.1	58	43
GE 1.2	65	50
GE 3.1	70	56
GE 3.2	60	45
GE 4	70	54
GE 5	63	48
GE 6	63	48

TF8.2 Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de) entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen III, IV und V vorzusehen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße

($R'_{w,ges}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärm- pegel“ in dB	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räumen in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- räume ¹⁾ und ähnliches
			erf $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
1	II	56 bis 60	35	30	30
2	III	61 bis 65	40	35	30
3	IV	66 bis 70	45	40	35
4	V	71 bis 75	50	45	40
5	VI	76 bis 80	2)	50	45
6	VII	> 80	2)	2)	50

9 Grünordnerische Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

- TF9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden.
- TF9.2 Je vollendete 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei einheimische, standortgerechte mittelkronige Bäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- TF9.3 Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche, sind mindestens sechs standortgerechte Laubsträucher (2 x verpflanzt, Pflanzgröße 60-100 cm) zu pflanzen.
- TF9.4 Der Bereich westlich des Gewerbegebietes GE1.2 wird als private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine Baum-Strauch-Reihe mit heimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Diese ist zu erhalten. Zehn Bäume (als Hochstamm 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm) und 60 Sträucher (60-80 cm hoch) sind mindestens zu pflanzen. Die private Grünfläche darf nicht mit die Wasserdurchlässigkeit mindernden Belägen befestigt werden.
- TF9.5 Die auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichtenden Sicht- und Lärmschutzwälle sind zu begrünen. Die alternativ auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichtenden Sicht- und Lärmschutzwälle sind mit Rankengewächsen zu begrünen.

10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

TF10 Innerhalb der als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereiche hat die Anlage von mindestens 4 m hohen Lärm- und Sichtschutzwällen/-wänden zu erfolgen. Der höchste Punkt des Walles / der Wand hat im geometrischen Mittel der als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereiche zu liegen.

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

11.1 Solaranlagen, Windkraftanlagen, Funkmasten

TF11 Solaranlagen sind in der Freiflächenaufstellung unzulässig. Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a „Ökologischer Wohn- und Gewerbepark Taucha
Teil A – Gewerbe- und Mischgebiet“ in der Stadt Taucha (3. Fassung)

Hinweise

1 Pflanzenverwendung/Artenliste

Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Europäische Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	Mairose	<i>Rosa majalis</i>
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>	Filzrose	<i>Rosa tomentosa</i>
Schottische Zaunrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Kratzrose	<i>Rosa scabriuscula</i>	Echte Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Blau-Grüne Rose	<i>Rosa vosagiana</i>		
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

2 Archäologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes (Einzugsgebiet der Parthe). Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich archäologische Kulturdenkmale.

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

3 Altlasten

Altlasten sind zum gegenwärtigen Planungsstand im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

4 Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) Kreislauf-Wirtschaftsgesetz / Abfallgesetz (KrW-/AbfG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

5 Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

6 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden jedoch Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von natürlich auftretendem Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

7 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a „Ökologischer Wohn- und Gewerbepark Taucha
Teil A – Gewerbe- und Mischgebiet“ in der Stadt Taucha (3. Fassung)

Geltende Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB), vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG), vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft getreten am 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) – Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009