



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Bestimmung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante (OK) des Gebäudes. Diese ist auf 216,0 m ü NHN festgesetzt. Für die Bestimmung der festgesetzten Oberkante der Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäudehöhe wie folgt definiert:

- bei Flachdächern als Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika
- bei geneigten Dächern als Höhe vom Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachaufbaus

2.2. Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die jeweilige Höhe des im Rahmen der vorzunehmenden Geländeregulierung zu schaffenden Gründungsplateaus.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Gebäude in offener Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Rückhaltung Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten, zu sammeln und zu versickern.

4.2. Flächenbefestigung

Flächenbefestigungen für notwendige Wege und Stellplätze sind luft- und wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 zu gestalten.

Eine Vollversiegelung ist nur zulässig, wenn die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers besteht.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1. Begrünung nicht überbauter Flächen – Baumpflanzungen (M1)

Auf den nicht überbauten Flächen in den Stellplatz- und Erschließungsbereichen innerhalb des Gewerbegebietes sind standortgerechte Baumpflanzungen anzulegen. Es sind mindestens 30 Laubbäume anzupflanzen (Hainbuche *Carpinus betulus* und/oder Winter-Linde *Tilia cordata*, Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang). Für die Anpflanzungen sind geschützte Baumscheiben mit mind. 12 m³ Größe vorzusehen. Die erforderlichen Baumscheiben sind zwischen den Stellplätzen mit Regenwasserabfluss zu den Baumstandorten anzuordnen. Die Baumscheiben sind flächig mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.



5.2. Begrünung nicht überbauter Flächen – Gehölzpflanzungen (M2)

Auf den nicht überbauten Flächen an der Südgrenze des Geltungsbereiches ist ein Gehölzgürtel aus heimischen, standortgerechten Sträuchern locker zu pflanzen. Dabei ist je 100 m² Fläche ein kleinkroniger Baum zu integrieren.

Als kleinkroniger Baum ist Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) in einer Mindestqualität von 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm zu pflanzen. Bei den Sträuchern (mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) ist eine Pflanzdichte von durchschnittlich einem Strauch je 2 m² zu entwickeln.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.3. Dachbegrünung (M3)

Im Gewerbegebiet sind mindestens 1.000 m² der Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen, der Abflussbeiwert muss $\leq 0,4$ sein. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.4. Fassadenbegrünung (M4)

Die Ost- und Nordfassaden insbesondere der auf den höher gelegenen nord-östlichen Geländebereichen geplanten Gewerbebauten sind mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen (ca. 100 m Länge). Bei Gerüstkletterpflanzen oder für den Direktbewuchs ungeeigneten Wänden sind zusätzlich Ranksysteme vorzusehen. Der durchwurzelbare Erdbereich ist mit mindestens 1 m³ pro Pflanzbereich anzulegen. Die Pflanzscheiben sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Blauregen, Geißblatt, Kleeblättrige Akebie, Strahlengriffel, Wilder Wein.

5.5. Extensivgrünland (M5)

Die privaten Grünflächen, welche dem Gewerbegebiet zur Einhaltung des Waldabstandes westlich vorgelagert sind, sind außerhalb der zu erhaltenden randlichen Grün- und Gehölzstrukturen mit einer standortgerechten artenreichen Wiesensaatgutmischung (Regio-Saatgut Ursprungsgebiet 20 Sächsisches Löß- und Hügelland) anzusäen und nachfolgend extensiv zu bewirtschaften (z. B. Mahd max. 2 x jährlich).

6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1. Erhalt von Gehölzen und Biotopstrukturen (E1)

Mit dem Erhalt bestehender Waldflächen, Gehölze und Ruderalstrukturen wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und visuelle Beeinträchtigung minimiert. Dem Vermeidungsgebot von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG wird damit Rechnung getragen.

6.2. Erhalt von Kleingartenflächen (E2)

Mit dem Erhalt bestehender Kleingartenflächen wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und visuelle Beeinträchtigung minimiert. Dem Vermeidungsgebot von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG wird damit Rechnung getragen.



II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO)

Dächer

Im Gewerbegebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 30° zulässig.

Fassaden

Metallisch glänzende, glasierte, grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)

Gemäß Selektiver Biotopkartierung / Waldbiotopkartierung (GEOPORTAL 2022) ist der westlich im Plangebiet und darüber hinaus am Westhang des Müglitztales gelegene Laubmischwald als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG ausgewiesen ("Strukturreicher Laubmischwald nordwestlich von Köttewitz", Biotop-ID §075929).

2. Waldabstand (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein. Ausnahmen können gestattet werden.

3. Errichtung baulicher Anlagen zu Kreis- und Staatsstraßen

(§ 24 Abs. 1 und 2 SächsStrG)

An Staatsstraßen gilt für bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 20,00 m.

Für die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 40,00 m vom Fahrbahnrand ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde zur Baugenehmigung erforderlich.

IV. Hinweise

1. Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

2. Hinweis zu DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes benannten DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Dohna, Abteilung Allgemeine Verwaltung/Bau, Am Markt 11, 01809 Dohna eingesehen werden.