

# TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. BAUPLAUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- (1) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE4** sind folgende nach §8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen:
- Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß §1 Abs.5 BauNVO unzulässig.
- (2) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE4** sind folgende nach §8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungsstätten
- gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO unzulässig und werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- (3) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE4** sind:
- fotovoltaische Freiflächenanlagen,
  - Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sowie
  - Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden
- gemäß §1 Abs.9 BauNVO unzulässig.
- (4) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE4** können ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und über nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche verfügen.
- (5) Innerhalb der Gewerbegebiete **GE1 – GE4** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche folgende flächenbezogene Schallleistungspegel (Emissionskontingente nach DIN 45691) nicht überschreitet:

Baugebiet	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00Uhr)
<b>GE1</b>	<b>60</b>	<b>47</b>
<b>GE2</b>	<b>60</b>	<b>47</b>
<b>GE3</b>	<b>59</b>	<b>44</b>
<b>GE4</b>	<b>60</b>	<b>45</b>

Der Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente entsprechend DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- (1) Als unterer Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gesamthöhen der Gebäude sowie der sonstigen selbstständigen baulichen Anlagen ist die Höhe Normalhöhennull (NHN im Deutschen Haupthöhennetz 1992) festgesetzt.
- (2) Die in den Baugebieten festgesetzten höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen von untergeordneten Bauteilen, z.B. Dachlüftungsanlagen und Kamine, ausnahmsweise um bis zu 1,40 m überschritten werden.

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- (1) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE4** ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m.
- (2) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE4** ist eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß §23 Abs.3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,50 m zulässig, soweit dem andere Festsetzungen nicht entgegenstehen. Die Summe aller Vorbauten darf 1/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

- (3) Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Stellplätze gemäß §12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**
- (1) Für Baugrundstücke innerhalb der Gewerbegebiete **GE2 – GE4** sind 10.000 m<sup>2</sup> als Buchgrundstücksmindestgröße festgesetzt.
- 5. VERSORGUNGSLEITUNGEN, FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN (§9 Abs.1 Nr.13, 21 BauGB)**
- (1) Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck gesicherten Raum zu verlegen.
- (2) Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen entsprechend den Planeinschriften festgesetzt:
- L1** Leitungsrechte auf den Flurstücken Fl.-Nrn. 575/59, 584/2 und 585/1 der Gem. Erbsdorf zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH für die Ferngasleitung FGL Nr. 201.03 DN300, einschließlich Mess-/ Hinweissäulen, Mantel- und Kontrollrohre
- L2** gemeinsame Leitungsrechte auf den Flurstücken Fl.-Nrn. 584/3 und 585/1 der Gem. Erbsdorf zugunsten:
- des Wasserzweckverbands Freiberg für eine TW-Anschlussleitung
  - der MITNETZ STROM GmbH für Elt-Leitungen
  - der Deutsche Telekom Technik GmbH für TK-Leitung
- Geländeveränderungen oder Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten **L1** und **L2** sind nur mit Zustimmung der jeweiligen Rechteinhaber zulässig.
- 6. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.24, Abs.6 BauGB)**
- (1) Der zeichnerisch festgesetzte auf 10,0 m reduzierte Schutzabstand  $\triangle 3$  zur Ferngasleitung FGL Nr. 201.03 DN300 gilt erst nach Durchführung sicherheitstechnischer Untersuchungen und Maßnahmen an der Ferngasleitung. Andernfalls ist ein beidseitiger Schutzabstand von 20,0 m zur nächstgelegenen Bebauung festgesetzt. Gehölzpflanzungen haben einen lichten Mindestabstand von 5,0 m zur Ferngasleitung einzuhalten.
- (2) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche  $\triangle 4$  sind zur Sicherung der visuellen Erlebbarkeit des an das Satzungsgebiet angrenzenden Flächenkulturdenkmals „Alte Vestenburg“ keine baulichen und sonstige Anlagen, einschließlich Garagen und Stellplätze, mit einer Höhe von mehr als 2,20 m über der projektierten mit der Baugenehmigung zu bestimmenden Geländeoberkante zulässig.
- 7. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- (1) Die ohne Deckfestsetzungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Symboleintrag **M1** und **M2**) bzw. zum Anpflanzen von Gehölzen zeichnerisch festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung nach als Flächen zur einfachen Randeingrünung unter Beachtung bestehender Leitungsrechte.
- 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / ARTENSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §1a BauGB)**
- (1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

**M1 – gegliederte Gehölz- und Strauchfläche**

- je 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein standortgerechter, heimischer Strauch und je 150 m<sup>2</sup> ein Baum anzupflanzen
- Pflanzungen sind als gruppenförmige Pflanznester mit Größen zwischen 50 – 200 m<sup>2</sup> anzulegen
- ein Pflanznest besteht aus mind. einem Baum und mind. 5 Sträuchern
- bei Strauchpflanzungen sind immer mind. 3 Sträucher der gleichen Art in räumlicher Vergesellschaftung innerhalb des jeweiligen Pflanznestes anzuordnen
- Abstand zwischen den Pflanznestern beträgt mind. 5 m / Abstand zwischen Bäumen beträgt mind. 10 m
- Pflanzgut: Gehölze gemäß Merkblatt des Landratsamts Mittelsachsen, Abt. 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft, Ref. 23.7 Umweltfachaufgaben, Fachbereich 23.7.2 Naturschutz zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft mit Stand vom 07.02.2012, aktualisiert 02/2015 für das Vorkommensgebiet Südostdeutsches Hügel- und Bergland – Dieses Merkblatt ist als Anlage Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan.
- Pflanzqualität: Heister 125/150 cm und Strauch 60/100 cm 2 x verpflanzt ohne Ballen
- Schutz vor Verbiss durch gehölzumlaufernden Wildschutzzaun (mind. 1,60 m Höhe) über mind. 5 Jahre
- entlang der Geltungsbereichsgrenze ist ein mind. 2 m breiter Wiesen- und Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, der jährlich zweimal frühestens ab Ende Juni und Ende September zu mähen ist
- Flächen zwischen den Pflanznestern können ab Ende Juni jährlich einmal gemäht werden oder alternativ der Sukzession überlassen werden
- Heckenpflege: erforderliche Pflegeschnitte und abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen der Sträucher ist gleichzeitig auf max. 30% der Fläche zulässig.

**M2 – artenreiche, extensive Frischwiese**

- Ansaat der Regel-Saatgut-Mischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern
- Innerhalb des Leitungsrechtskorridors **L1** gilt ein Zustimmungsvorbehalt des Leitungsträgers ONTRAS Gastransport GmbH bezüglich etwaiger Geländeänderungen
- Wiesenfläche jährlich erstmalig frühestens ab dem 15. Juni, anschließend nach dem 15. September mähen
- Mahdgut ist abzutransportieren
- alternativ ist eine extensive Schafbeweidung mit einer Besatzstärke von max. 1,0 Großvieheinheit pro Hektar zulässig
- vor der ersten Mahd bzw. Beweidung ist jeweils der Abschluss der Fortpflanzung von Bodenbrütern durch fachbehördlich autorisierte Ornithologen festzustellen

Die Maßnahmenbeschreibungen sind Satzungsbestandteil. Beide Maßnahmen werden parallel fällig mit der baulichen Inanspruchnahme direkt angrenzender Gewerbegebietsflächen.

- (2) Aus artenschutzrechtlichen Gründen – Schutz von Bodenbrütern (Feldlerche) – sind sämtliche erdgreifenden baulichen und sonstigen Maßnahmen auf Ackerflächen jeweils erst nach Abschluss des jährlichen Brutgeschehens (April – Juli) durchzuführen. Der Abschluss der Vogelbrut ist durch anerkannte Gutachter bzw. Ornithologen festzustellen. Anschließend ist der Baubetrieb innerhalb der Brutsaison kontinuierlich fortzuführen, andernfalls ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der Nachweis zu erbringen, dass zum Eingriffszeitpunkt keine besetzten Nester vorhanden sind.

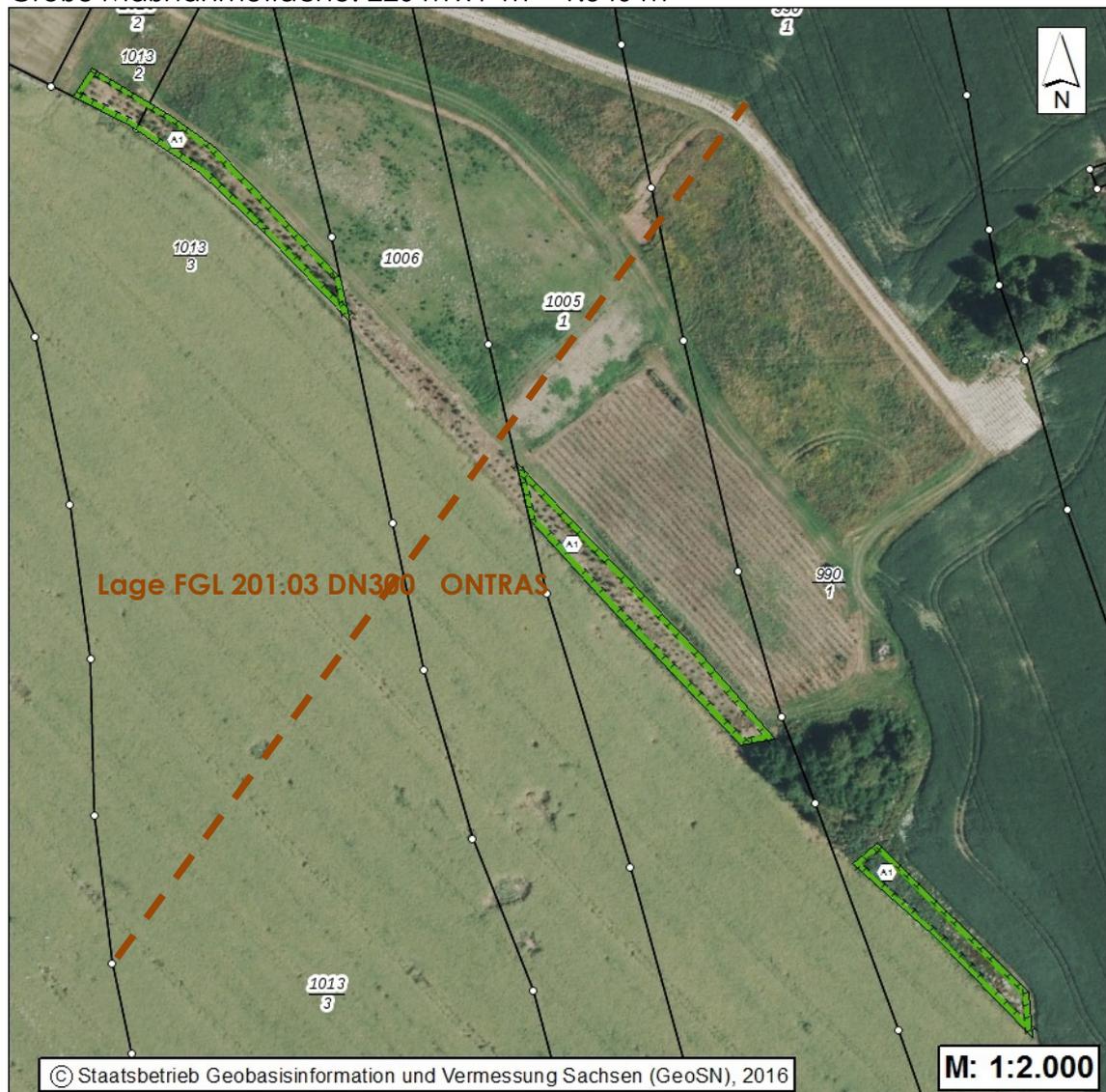
## 9. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§1a Abs.3 und §9 Abs.1a BauGB)

- (1) Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Feldlerchen sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesochore „Freiberger und Oederaner Hochflächen“) 6 Lerchenstreifen innerhalb vorhandener Ackerflächen, vorzugsweise mind. 5 ha große Schläge, die mit Wintergetreide oder Raps bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung zwei je ca. 20 m<sup>2</sup> große Lerchenstreifen pro Hektar anzulegen. Die Lerchenstreifen sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen/ Gebäuden usw. haben, mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zu Verfügung gestellten Flächen ist zulässig. Der Vorhabenträger (Stadt Brand-Erbisdorf) sichert eine entsprechende Vereinbarung mit den Flächenbewirtschaftern durch städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss derart, dass eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird.
- (2) An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft sind gemäß §§9 Abs.1a i.V.m. 1a Abs.3 S.3 BauGB folgende Grundstücke einschließlich Maßnahmen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs festgesetzt. Die nachfolgend genannten Ausgleichsflächen/ -maßnahmen sind als öffentliche Maßnahmen allen eingriffsbezogenen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß §9 Abs.1a Satz 2 BauGB als Ganzes zugeordnet.

### Ausgleichsfläche/ -maßnahme A1:

T.v. Fl.-Nrn. 990/1, 1005/1, 1013/2 und 1013/3 Gemarkung Langenau

Größe Maßnahmefläche: 220 m x 7 m = 1.540 m<sup>2</sup>

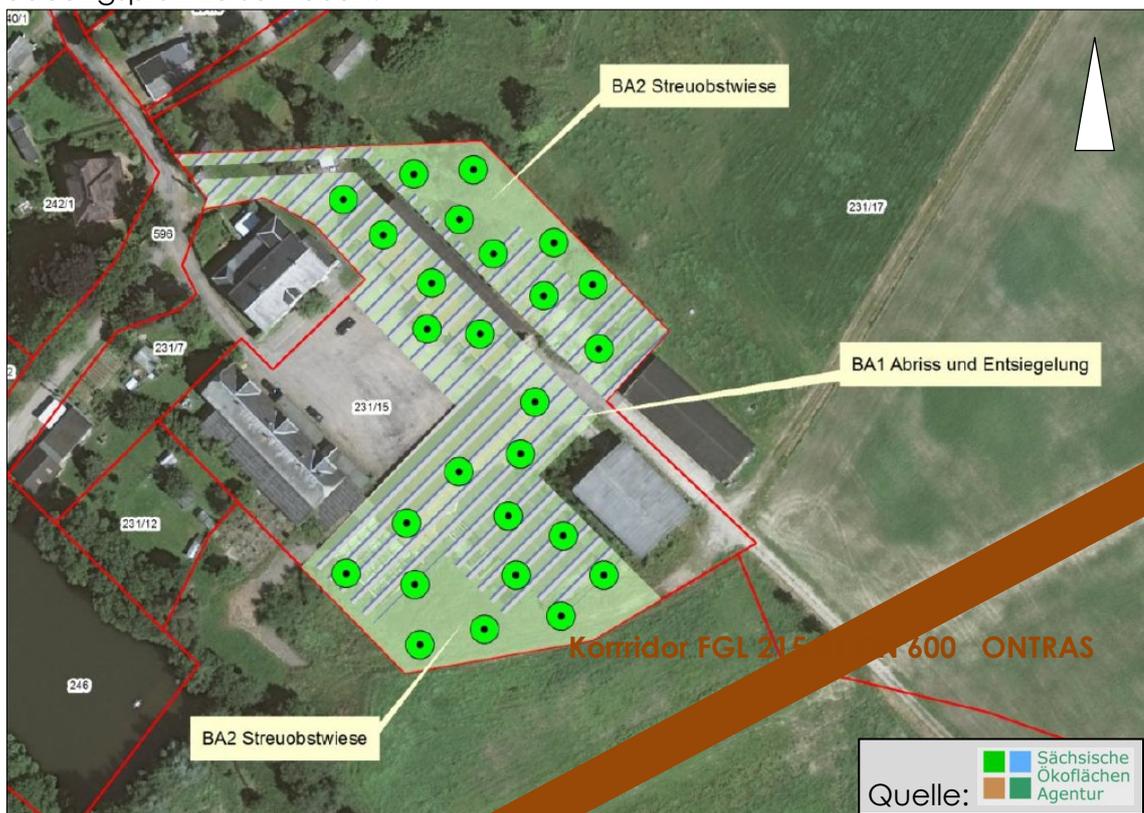


Maßnahmebeschreibung:

- Die fachgerechte Anlage einer dreireihigen Feldschutzhecke (Sträucher – Bäume - Sträucher) erfolgte in den Jahren 2009 – 2010
- Heckenpflege: erforderliche Pflegeschnitte und abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen ist gleichzeitig auf max. 30% jeder Teilfläche zulässig.
- Der Eigentümer nimmt keine den Bestand und die Pflege der Gehölzpflanzung beeinträchtigenden Handlungen vor.
- Geringfügige Eingriffe, die der Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung der an die Hecke angrenzenden Grundstücke dient, können vom Eigentümer selbst vorgenommen werden. Alle weiteren Eingriffe bedürfen der Zustimmung der Stadt.

Ausgleichsfläche/ -maßnahme A2:

T.v. Fl.-Nr. 231/19 Gemarkung Naundorf in der Gemeinde Bobritzsch-Hilbersdorf Zugeordnet sind 85.567 Werteinheiten der vorlaufenden Kompensationsmaßnahme (Maßnahme-Nr. im Kompensationsflächenkataster 23.44-5541-0201-S2001/2013) gem. §11 SächsNatSchG „Abriss Stallanlage und Anlage einer Streuobstwiese in Naundorf“. Die Maßnahme umfasst den Abriss und die Entsiegelung von Stallgebäuden sowie die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 6.200 m<sup>2</sup> mit einer Aufwertung in Höhe von 218.822,5 Werteinheiten. Der Vertrag über den Verkauf vorlaufender Kompensationsmaßnahmen (Freistellung gemäß §10 Abs.2 SächsNatSchG) ist zwischen der Stadt Brand-Erbisdorf und der Sächsischen Ökoflächenagentur vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu schließen.



Die gemäß Bebauungsplan zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden fällig mit Inanspruchnahme bisheriger Ackerflächen und sind dauerhaft rechtlich zu sichern.

## 10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- (1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung ① sind dreifach gestufte, naturnahe und freiwachsende Feldhecken unter Verwendung verschiedener Arten der Artenliste A – Standortheimische Bäume und Sträucher anzulegen. Die Anpflanzungen erfolgen nach dem Schema Stufe 1 – Strauchschicht,

Stufe 2 – Baum- und Strauchschicht und Stufe 3 – Strauchschicht. In der innenliegenden Stufe 2 ist pro lfd. 10 m ein Baum und pro lfd. m ein Strauch in Reihe anzupflanzen. In den äußeren Strauchschichten ist pro lfd. m ein Strauch in Reihe anzupflanzen. Die Heckenpflege ist analog den Festsetzungen zur Maßnahmefläche **M1** unter Pkt. 8.(1) vorzusehen.

- (2) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung ② ist in einem Mindestabstand von 7 m zum äußeren Fahrbahnrand eine straßenbegleitende Baumreihe im durchschnittlichen Pflanzabstand von 15 m aus Bäumen gemäß Artenliste A in der Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm mit Ballen anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock im Boden zu verankern und mit Verbisschutz zu versehen.

Ferner ist in einem Mindestabstand von 10 m zum äußeren Fahrbahnrand eine artenreiche zweireihige Strauchhecke mit max. 1,5 m Reihenabstand anzulegen. Dazu ist in jeder Reihe pro lfd. m ein Strauch gemäß Artenliste A in der Pflanzqualität 60/100 cm 2 x verpflanzt ohne Ballen anzupflanzen.

Die Flächenanteile zwischen Fahrbahnrand und der ersten Strauchschicht sind jährlich erstmalig frühestens ab dem 15. Juni, anschließend nach dem 15. September zu mähen.

Im Rahmen der Heckenpflege ist abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen gleichzeitig auf max. 30% der Fläche zulässig.

- (3) Die zeichnerisch festgesetzten Einzelgehölzpflanzungen sind gemäß Artenliste A oder B in der Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm mit Ballen herzustellen. Die Bäume sind mit einem Dreibock im Boden zu verankern und mit Verbisschutz zu versehen. Von den Anpflanzstandorten sind Abweichungen bis zu 8,0 m zulässig.
- (4) Auf den privaten Baugrundstücken ist je 6 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste A oder, bis zu einem Anteil von 50%, der Artenliste B zu pflanzen. Generell ist eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sicherzustellen. Private Randeingrünungen dürfen darauf angerechnet werden.
- (5) Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m<sup>2</sup> große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.
- (6) An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.
- (7) Fassadenbegrünungen sind gemäß Artenliste C auszuführen.
- (8) Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes bis spätestens zum Ende der auf die jeweilige Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

## ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

### ARTENLISTE A – STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER

BÄUME 1. ORDNUNG (Mindestgröße: Hochstamm, 3fach verpflanzt, 14/16 cm StU oder Heister 150/200 cm Höhe)

Acer pseudoplatanus	(Berg- Ahorn)
Fagus sylvatica	(Rot- Buche)
Quercus robur	(Stiel- Eiche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Fraxinus excelsior	(Gem. Esche)
Alnus glutinosa	(Schwarz- Erle)
Salix fragilis	(Bruch- Weide)

<i>Tilia cordata</i>	(Winter- Linde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel- Kirsche)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)

BÄUME 2. ORDNUNG (Mindestgröße: Hochstamm, 2fach verpflanzt, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm)

<i>Prunus padus</i>	(Trauben- Kirsche)
<i>Pyrus pyraeaster</i>	(Wild-Birne)
<i>Malus sylvestris</i>	(Holz-Apfel)
<i>Salix caprea</i>	(Sal- Weide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Gem. Eberesche)

STRÄUCHER (Mindestgröße: 60/100 cm, 2fach verpflanzt):

<i>Corylus avellana</i>	(Gem. Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweiggriffliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffliger Weißdorn)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Roter Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gem. Schneeball)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds- Rose)
<i>Ribes uvacrispa</i>	(Wilde Stachelbeere)
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Rosa spec.</i>	(Wild- Rosen)
Strauchweiden	( <i>Salix spec.</i> )

### ARTENLISTE B – SONSTIGE BÄUME, STRÄUCHER UND GEBÜSCH

BÄUME (Mindestgröße: Hochstamm 16/18 cm, 3fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe):

<i>Acer platanoides</i> „cleveland“	(Spitz- Ahorn)
<i>Aesculus hippocastanum</i>	(Roskastanie)
<i>Aesculus hippocastanum</i> „Baumannii“	(gefülltblühende Roßkastanie)
<i>Aesculus x carnea</i> 'Briotii'	(Scharlach- Roßkastanie)
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)
<i>Tilia x vulgaris</i> 'Pallida'	(Kaiser-Linde)
<i>Sorbus intermedia</i>	(Schwedische Mehlbeere)
<i>Sorbus aria</i>	(Mehlbeere)
<i>Platanus x hispanica</i>	(Platane)

STRÄUCHER (MINDESTGRÖSSE: 60/100 CM, 2FACH VERPFLANZT):

<i>Forsythia spec.</i>	(Forsythie)
<i>Deutzia spec.</i>	(Deutzia in Sorten)
<i>Philadelphus spec.</i>	(Pfeifenstrauch in Sorten)
<i>Hydrangea spec.</i>	(Hortensie)
<i>Potentilla spec.</i>	(Fingerstrauch)
<i>Genista germanica</i>	(Dt. Ginster)
<i>Rosa spec.</i>	(Rosen in Sorten)

BODENDECKER:

<i>Vinca minor</i>	(Kleinblättriges Immergrün)
<i>Vinca major</i>	(Großblättriges Immergrün)
<i>Erica carnea</i>	(Winterheide)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Calluna vulgaris</i>	(Besenheide)
<i>Hypericum calycinum</i>	(Niedriges Johanniskraut)

## ARTENLISTE C – SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN ZUR FASSADEN- UND STEILBÖSCHUNGSBEGRÜNUNG

Clematis spec.	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera spec.	(Geißblattarten)
Parthenococcus quinquefolia 'Engelmannii'	(Wilder Wein)
Parthenococcus tricuspidata 'Veitchii'	(Wilder Wein)
Polygonum aubertii	(Schlingknöterich)
Rosa spec.	(Kletterrosen)

## ARTENLISTE D (ARTENNEGATIVLISTE)

Cotoneaster spec.	insbesondere Bodendecker
Chamaecyparis spec:	Scheinzypressen
Juniperus spec.	Zypressengewächse
Picea spec.	Silber/Blau/Stechfichten
Thuja spec.	Lebensbäume/Zypressengewächse

Die Pflanzen der Artenliste D (Artennegativliste) sollen keine Verwendung finden.

Den Planunterlagen ist ferner das Merkblatt des Landratsamts Mittelsachsen, Abt. 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft, Ref. 23.7 Umweltfachaufgaben, Fachbereich 23.7.2 Naturschutz zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft mit Stand vom 07.02.2012, aktualisiert 02/2015 für das Vorkommensgebiet Südostdeutsches Hügel- und Bergland zur Beachtung beigefügt.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs.4 BauGB i.V. m. §89 SächsBO)

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- (1) Zu öffentlichen Verkehrsräumen orientierte öffnungslose Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern (z.B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Material- und/oder Farbwechsel). Dafür sind auch Anpflanzungen von Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C unter Einsatz geeigneter Rankhilfen zulässig.
- (2) Zur Eindeckung der Dächer sind nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien in gedeckten Farben grau (schiefer-, anthrazitfarben) oder rotbraun zu verwenden.
- (3) Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- (4) An Fassaden sind unabgemischte (z.B. reinweiß und tiefschwarz) und grelle Farbgebungen sowie hochglänzende Materialien unzulässig.

### 2. WERBEANLAGEN

- (1) Werbeanlagen an Gebäuden sind an höchstens 2 Fassadenansichten und nur bis zu einer Ansichtsfläche von je 4,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- (2) Lichtreklamen mit Lauf- und Wechsellicht sind unzulässig.

### 3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

- (1) Pkw- Stellplätze, Gehwege sowie Zugänge innerhalb der gewerblichen Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- (2) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

### 4. EINFRIEDUNGEN

- (1) Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über der projektierten mit der Baugenehmigung zu bestimmenden Geländeoberkante zulässig.

- (2) Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen stets zu begründende Maschendrahtzäune (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).
- (3) Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

### III. HINWEISE

- (1) Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Satzungsbestandteil. Für eine mit der Abfallsatzung des Landkreises Mittelsachsen konforme Abfallentsorgung sind mit 3-achsigen Müllfahrzeugen anfahrbare Stellplätze für zugelassene Behälter als private Nebenanlagen vorzusehen.
- (2) Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt, sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem LRA Mittelsachsen umgehend anzuzeigen.
- (3) Für die sich an den Bebauungsplan anschließenden Planungsphasen werden zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Sofern Bohrungen für die Baugrunduntersuchungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrmitteilungspflicht gegenüber der Abt.10 Geologie des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
- (4) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.
- (5) Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen, vor Vermischung mit anderen Materialien zu schützen und funktionsgerecht zu verwerten.
- (6) Empfohlen wird, jeweils objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen und Baugruben generell von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Sollten Spuren alten Bergbaues angetroffen werden, so ist das Sächsische Oberbergamt gemäß §5 SächsHohlrVO davon in Kenntnis zu setzen.
- (7) Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Sächsische Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§14 Abs.3 SächsDSchG).  
Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach §20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (8) Folgende Kulturdenkmale, Bestandteile der Sachgesamtheit Brander Revier bzw. Einzeldenkmale gemäß §2 SächsDSchG liegen im unmittelbaren Umgebungsbereich des Vorhabens:
  - 2 Halden des Brander Reviers (Nr. 95, Nr. 97)
  - Alte Vestenburg, Großhartmannsdorfer Straße 41 (ehemaliges Huthaus mit Halde)
  - Kunstgraben (Abschnitt zw. Kohlenstraße und Großhartmannsdorfer Str.).
- (9) Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach §6 und §27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG).
- (10) Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren darauf hinzuweisen, dass im Falle des Auffindens von Kampfmitteln unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde gemäß §3 Kampfmittelverordnung darüber in Kenntnis zu setzen ist.

- (11) Im Plangebiet ist mit geogen bedingten, erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft zu rechnen. Bei Neubauten wird zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfohlen, die radiologische Situation auf dem jeweiligen Grundstück von einem kompetenten Ingenieurbüro abklären zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei Bauvorhaben zu ergreifen.
- (12) Bei Bauvorhaben sind das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das Klimaschutzkonzept für die Bergstadt Brand-Erbisdorf (Stand August 2016) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- (13) Im Rahmen des Monitorings gemäß §4c BauGB ist durch die Stadt Brand-Erbisdorf eine jährliche Kontrolle der Einhaltung festgesetzter Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich sowie von Anpflanzungen durchzuführen.