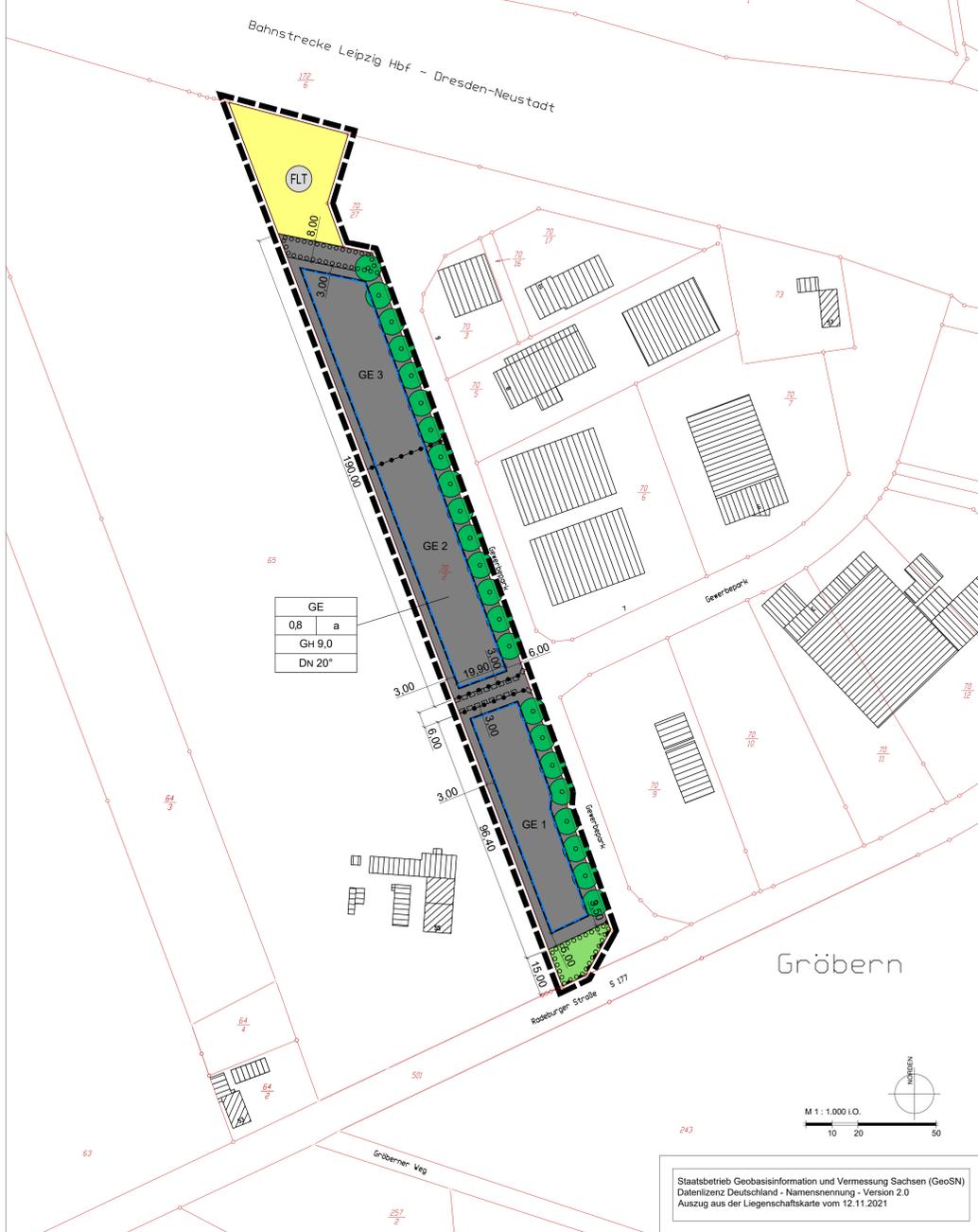


# TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete, z. B. GE 1 und GE 2

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- Gh 9,0 Gebäudehöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 9,00 m

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

- Bauweise (§ 22 BauNVO): a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### 4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Feuerlöschteich (FLT)

#### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der dahinterliegenden Grundstücke (Flurstück Nr. 65) sowie Ver- und Entsorgungsträger

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

DN 20° Dachneigung als Höchstmaß, z.B. 20°

### III. Hinweise

#### 1. Planzeichen der Kartengrundlage

- Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude

#### 2. Sonstige erläuternde Planzeichen

5,00 Bemaßung in Meter, z.B. 5,00 m

#### Erläuterung der Nutzungsstablonen:

GE	Art der baulichen Nutzung
0,8	Grundflächenzahl
a	Bauweise
Gh 9,0	Höhe baulicher Anlagen
DN 20°	Dachneigung

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

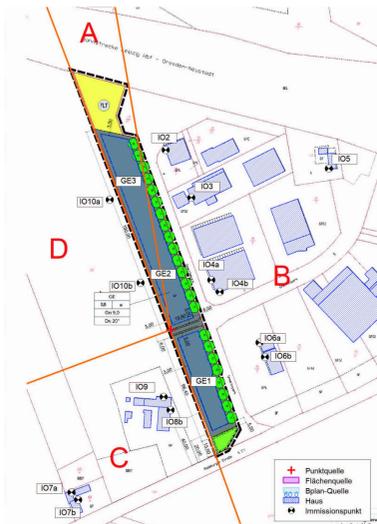
### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Emissionskontingente

In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche, die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	bezogen auf eine überbaubare Fläche von...	LEKtags dB(A)	LEKnachts dB(A)
GE 1	1.570 m²	61	51
GE 2	1.920 m²	62	46
GE 3	1.760 m²	62	47

Für die in nachfolgendem Plan dargestellten Richtungssektoren erhöht sich das Emissionskontingent der Flächen um die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente LEK<sub>Zus.</sub>



Lage der Sektoren für die Bestimmung von Zusatzkontingenten (Müller-BBM Schalltechnische Kontingenterung 2022)

Sektor	A	B	C	D
LEK <sub>tags</sub> in dB(A) Nacht	8	2	4	0
LEK <sub>tags</sub> in dB(A) Tag	8	11	0	0

Den Flächenbezug für die Emissionskontingente stellt die jeweils überbaubare Grundstücksfläche dar. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK durch LEK<sub>k</sub> + LEK<sub>Zus,k</sub> zu ersetzen ist. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen, aus den Emissionskontingenten ermittelten Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>j</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

### 1.1.2 Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

- Innerhalb der Gewerbegebiete sind folgende Gewerbebetriebe nicht zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Photovoltaikfreiflächenanlagen
  - An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- Ausschluss von nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

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

- Abweichung von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Innerhalb der Gewerbegebiete darf die maximal zulässige Gebäudehöhe:
  - für Produktionsgebäude um maximal 5,00 m überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert (z.B. für Kranbahnen, Mischanlagen, Siloanlagen, Lüfter, u.ä.) bzw.
  - für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie um maximal 2,00 m überschritten werden.

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

Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

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

- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 ist die abweichende Bauweise wie folgt definiert: die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m ist zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die festgesetzte private Grünfläche ist entsprechend der Anpflanzungsfestsetzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Lager- oder Stellflächen ist unzulässig. Die erforderlichen Sichtfelder sind durch entsprechende Pflanzung und Pflege zu gewährleisten.

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

- Flächenbepflanzungen: Wege und Stellplätze sind nur wasserdurchlässig zu befestigen. Eine Vollversiegelung ist nur zulässig, wenn die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers besteht.
- Rückhaltung Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB): Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unversetzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten und in geeigneter Form zu versickern oder zu nutzen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Regenwasser in geeigneter Form derart zurückzuhalten, dass exemplarisch für eine Gewerbegebietsfläche von 2.270 m² ein Rückhalteraum von 128 m³ zur Verfügung steht. Dem Rückhalteraum ist ein Drossel- oder Rückschaltventil zu veranlassen, was den Abfluss auf 1 l/s begrenzt und das Regenwasser der Pumpenanlage zuleitet.

### 6. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

- V 1 - Insektenfreundliche Beleuchtung: Zur Ausleuchtung der Gewerbeflächen sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit niedrigen Farbtemperaturen (unter 3.300 K) und warmweißer Lichtfarbe zu verwenden. Die Leuchten sollen voll abgeschirmt sein, d. h. durch die Rührcharakteristik der Lampen soll kein Licht oberhalb der Horizontalen abgestrahlt werden (upward light ratio - ULFR = 0 %). Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- V 2 - Verminderung des Vogelschlagrisikos: In der Nähe zu landschaftlich geprägten Randbereichen sind verglaste Fassaden nur unter Berücksichtigung besonderer Maßnahmen gegen Vogelschlag zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzende Bäume im Straßenraum: An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der Straße sind Winter-Linden (Tilia cordata) als Hochstamm (mindestens 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Baumscheiben und -standorte, Unterhaltung: Sämtliche Pflanzungen sind in Grünflächen bzw. in wasserdurchlässig befestigten Pflanzbeeten von je mindestens 12 m² vorzunehmen.

Eine Fläche von mindestens 4 m² ist als offene Pflanzscheibe auszuführen und gegen Überfahren zu schützen. Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten dies erfordern. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

### 7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Mindestens 50 % der im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Sträuchern (mind. 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm) in lockeren Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 2 m².
- Zur Verwendung werden folgende Arten empfohlen:
  - Buttrote Hartriegel, Cornus sanguinea
  - Pflaflenhülchen, Euonymus europaea
  - Liguster, Ligustrum vulgare
  - Kreuzdorn, Rhamnus catharticus
  - Wildrosen, Rosa spec.
  - Gewöhnlicher Schneeball, Viburnum opulus
- Je Fläche ist ein kleinkroniger Baum (Feld-Ahorn - Acer campestre, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu integrieren.
- Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Baufertigstellung vorzunehmen. Dies ist bei der Gemeinde Niederau anzuzeigen.

### 7.3 Fassadenbegrünung

- Die Westfassaden der Gebäude sind auf mindestens 50 % der Fläche mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt außerhalb von Fassadenöffnungen 2 m.
- Pflanzscheiben müssen mindestens 0,5 m² groß und 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 0,5 m³ betragen.
- Zur Verwendung werden folgende Arten empfohlen:
  - Strahlengrifflig, Actinidia arguta, Actinidia kolomikta
  - Kleeblättrige Akebie, Akebia trifoliata
  - Geißblatt, Lonicera caprifolium
  - Wildes Wein, Parthenocissus tricuspidata
  - Blauregen, Wisteria floribunda
- Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der jeweiligen Baufertigstellung abzuschließen.

### 8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme - Anpflanzung einer Laubbaumreihe in Ockrilla - Maßnahme E1: Dem zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet wird eine Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 262/3, Gemarkung Ockrilla (Gemeinde Niederau) mit einer Fläche von ca. 330 m x 2 m zugewiesen. Am Feldweg An der Siedlung sollen 33 Laubbäume in einer Reihe in einer Pflanzqualität von Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm gepflanzt werden. Dabei sollen sich 3 - 4 verschiedene Arten gruppenweise abwechseln. Als Arten sind Hainbuche (Carpinus betulus), Winter-Linde (Tilia cordata), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Feld-Ahorn (Acer campestre), Weibdorn (Crataegus spec.), Eberesche (Sorbus aucuparia) empfehlenswert. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in derselben Qualität zu ersetzen.

## 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 GE sind nur Sattel-, Flach-, Pult- sowie Sheddächer 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)

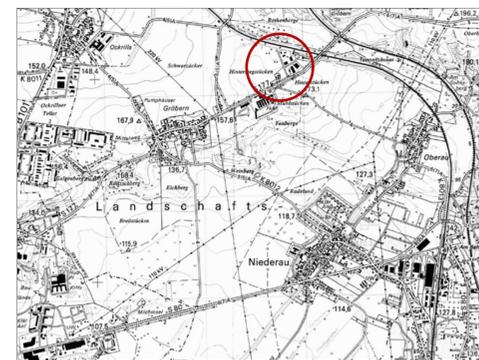
### Errichtung baulicher Anlagen zu Staatsstraßen (§ 24 Abs. 1 und 2 SächsStrG)

- 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

- 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 gehandelt werden.
- Archäologie: Archäologische Ausgrabungen müssen durch das Landesamt für Archäologie rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen gemäß § 14 Abs. 1 SächsDStSchG durchgeführt werden. Auftretende Funde und Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- Bohranzeige- und -ergebnismittlungspflicht: Sämtliche Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Geotechnische Untersuchungen, Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) sind dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben. Des Weiteren ist das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.
- Deponiestandort: In ca. 800 m Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich die Deponie/Umladestation des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal, deren Betrieb für eine gesicherte Abfallentsorgung im Verbandsgebiet unerlässlich ist. Mit dem Betrieb dieser Anlagen (Bestand) können Lärm- und Geruchsbelastungen auftreten.
- Radonschutz: Es wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonenschutz zu beachten. Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.
- Verkehr / Zufahrten / Sichtfelder: Die Verkehrserschließung neuer Anlagen darf ausschließlich über die bestehende östlich des Plangebietes gelegene Gewerbegebietsstraße erfolgen. Die erforderlichen Sichtfelder entlang der S 177 in den Zufahrtsbereichen sind von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung usw. freizuhalten.
- Wegweiser zukünftiger Werkbestandort: Als Hinweis auf den zukünftigen Werkbestandort in Grobbern ist die Errichtung eines Wegweisers, als amtliches Verkehrszeichen, zulässig.
- DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke: Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke können während der Spritzzeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederau, Rathenaustraße 4, 01699 Niederau, eingesehen werden.

## GEMEINDE NIEDERAU



## Bebauungsplan 'Erweiterung Gewerbegebiet Grobbern' Rechtsplan

Planungsstand: Entwurf  
Planfassung: 13.04.2022  
Gemarkung: Grobbern