

## **Teil B: Textliche Festsetzungen**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

##### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)**

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen richtet sich nach § 8 BauNVO.

In den Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der Planzeichnung eingetragenen Emissionskontingente am Tage und in der Nacht nicht überschreiten.

##### **1.1.1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen richtet sich nach § 6 BauNVO.

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

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch:

- Grundflächenzahl GRZ
- Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird im GEe 1 und MI mit 8,0 m, im GEe 2 mit 6,0 m sowie die Oberkante von einzelstehenden Werbeanlagen mit 8 m über dem tiefsten Punkt der Oberkante der im Bereich des jeweiligen Grundstückes angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **1.2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5 m zulässig.

### **1.4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Beim Anschluss an das Mischwassernetz in der Bergstraße darf die einzuleitende Mischwassermenge insgesamt 10 l/s nicht überschreiten.

### **1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)**

#### **1.6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Die Pflanzfläche 1 ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für den Ausgleich des Verlustes an Lebensstätten für wildlebende Tierarten sowie für die Beseitigung besonders geschützter Lebensräume durch den Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen in zwei Varianten vorgeschlagen:

#### **Variante 1 – Streuobstwiese, Pflanzfläche 1**

Es werden 40 Bäume in 4 Gruppen von je 10 Bäumen als Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm gepflanzt. Zwischen den Gruppen sind drei Lücken auf 12,5 m Länge zu belassen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Apfel (in Sorten)

Birnen (in Sorten)

Süßkirsche (in Sorten)

Pflaumen und Renekloden (in Sorten)

Walnuss (in Sorten)

Auf der Fläche von insgesamt etwa 2.326 m<sup>2</sup> ist ein Landschaftsrasen einzusäen. Die Fläche ist maximal 2 x jährlich zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt dabei frühestens Mitte Juli des jeweiligen Jahres. Das Schnittgut ist von der Fläche zu beräumen. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche möglich.

Die Maßnahme ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Beseitigung der bestehenden Streuobstwiese abzuschließen.

### **Variante 2 –Regelung über ein Ökokonto**

Die Variante 2 beinhaltet den Ersatz der beseitigten Streuobstwiese an anderer Stelle auf der Ökokontofläche in der Beethovenstraße Eilenburg herangezogen werden (74.400 Wertpunkte).

### **Pflanzfläche 2**

Für die mit den Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichnete Fläche (Pflanzfläche 2) gelten soweit nicht genau beschrieben die Pflanzlisten 1 und 2 (Anlage zur Begründung) als Empfehlung.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

#### **Sonstige Artenschutzmaßnahmen**

Auf der Pflanzfläche 1 sind 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und zwei Nistkästen für Höhlenbrüter entlang der Hecke und der Baumreihe aufzustellen.

### 1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche GEe 1	56	36
Teilfläche GEe 2	54	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Für folgende Immissionsorte gelten im Tageszeitraum um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Immissionsort	Zusatzkontingent tags
IO 3 Wochenendhaus nördlich der Kospaer Landstraße	5
IO 4 Wohnhaus Rödgener Straße 30	5

Für folgende Immissionsorte gelten im Nachtzeitraum um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Immissionsort	Zusatzkontingent nachts
IO 1 Wohnhaus südlich der Bergstraße	5
IO 2 Wohnhaus Bergstraße 36	5
IO 5	5

Wohnhaus Lahnstraße 5	
IO 6 Wohnhaus Straße der Jugend 1	5

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBauO)

### **2.1 Gestalterische Anforderungen an die Gebäude**

Die auf Grund der abweichenden Bauweise zulässigen Baukörper mit einer Länge > 50 m sind je 60 m so zu gliedern (z.B. Vor- und Rücksprünge), dass das städtebauliche Ziel einer Auflösung der Bebauung in Einzelbaukörper von begrenzter Länge erreicht wird.

## **3. HINWEISE**

### **3.1 Denkmalschutz/Archäologie**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn der Bautätigkeit sind im gesamten Plangebiet archäologische Grabungen erforderlich, welche mind. 4 Wochen vor Beginn beim Landesamt für Archäologie Dresden anzuzeigen sind.

Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

### **3.2 Lage und Höhenpunkte**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Festpunkt TK 4541 – TP 15800.

### **3.3 Bauverbots- und Beschränkungszone**

Entlang der Bundesstraße B 107 bestehen gemäß § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) eine 20 m tiefe Bauverbotszone und eine 40 m tiefe Baubeschränkungszone (§ 9 (2) FStrG).