

## STADT THARANDT

# 2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KURORT HARTHA“

## VORENTWURF

---

### RECHTSGRUNDLAGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

---

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbepark Kurort Hartha“, in Kraft getreten am 20.02.1996, wird wie folgt geändert:**

- A** Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches der 2. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“, in Kraft getreten am 20.02.1996, durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“ vollständig ersetzt.
  - B** Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“, in Kraft getreten am 20.02.1996 werden durch die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“ vollständig ersetzt.
-

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

**1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag festgesetzt als

**GE –Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO.

1.1.2 **Gliederung der Baugebiete** gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO:

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche | $L_{EK}$ tags [dB(A)] | $L_{EK}$ nachts [dB(A)] |
|------------|-----------------------|-------------------------|
| GI 1       | 60                    | 45                      |
| GI 2       | 60                    | 45                      |
| GI 3       | 60                    | 45                      |

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen für Gebäude mit geneigten Dächern bei einer Dachneigung über 22 ° um maximal 2,0 m bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 9,0 m überschritten werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

1.2.1 **Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen** gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika, bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst.

**1.3 überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.3.2 Gebäude und Gebäudeteile sowie Garagen für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem mit Leitungsrecht zu Gunsten des für den Bau und Betrieb von Elektroenergieleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

## **1.5 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **1.5.1 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 12-14 cm

Wildbirne *Pyrus communis*, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12 cm

Wildapfel *Malus communis*, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12 cm

Vom festgesetzten Standort darf zur Herstellung von Grundstückszufahrten seitlich um bis zu 2 m abgewichen werden.

### **1.5.2 Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Die zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

## **1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

### **1.6.1 Die Verwendung von Öl und festen Brennstoffen zu Heizzwecken ist nicht zulässig.**

### **1.6.2 Baumkontrolle / Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Vor der Fällung von Obstbäumen im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist eine artenschutzfachliche Baumkontrolle durchzuführen. Sind Baumhöhlen und andere quartiergeeignete Strukturen vorhanden, sind vor deren Beseitigung auf **Fist. ....** der Gemarkung **.....** pro verloren gegangenen Quartier 3 Ersatzquartiere bereitzustellen.

### **1.6.3 Wall mit Gehölzpflanzung**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist ein Wall mit der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe anzulegen. Auf 25 % der festgesetzten Fläche sind heimische, standortgerechte Laubgehölze in unregelmäßigen Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, Pflanzung von 1 Strauch/3 m<sup>2</sup> (h 60 – 100 cm), 1 Heister/100 m<sup>2</sup> (H 200 – 250 cm) und 1 Hochstamm/300 m<sup>2</sup> (StU 12-14 cm). Es sind Pflanzen der Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Vorhandene Gehölze dürfen angerechnet werden. Die verbleibende Fläche ist als extensive Ruderalflur zu entwickeln.

### **1.6.4 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 135a, 135b BauGB**

Die Kompensationsmaßnahme „Wall mit Gehölzpflanzung“ mit einer Gesamtfläche von 4.370 m<sup>2</sup> (Variante 1) / 3.995 m<sup>2</sup> (Variante 2) wird vollständig den Baugrundstücken des Gewerbegebietes im Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans zugeordnet.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen Nr. 1.6.2 und 1.6.3 umfassen auch die Planungskosten sowie die Kosten für eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche verteilt.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

Die Gebäude sind in Form, Material und Farbgebung der Umgebung anzupassen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Die Außenwände sind in hellen, natürlichen Farben zu gestalten.

## **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

### **2.2.1 Freiflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.2.2 Grundstückseinfriedungen**

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Grünhecken, Drahtgeflechte und Staketenzäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Andere Einfriedung können im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden**

Archäologische Funde, das sind Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a. sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Der o.g. Passus ist schriftlich im Wortlaut

- den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustelle vorliegen und
- stets den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

### **3.2 Einschränkung der Zeiten für die Fällung**

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zwischen 01.10. bis 28.02 durchzuführen.

### **3.3 Pflanzenauswahlliste**

#### **Pflanzenliste 1 - Groß- und mittelkronige Baumarten**

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| Quercus robur       | Stieleiche  |
| Tilia cordata       | Winterlinde |

#### **Pflanzenliste 2 - Kleinkronige Baumarten**

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Acer campestre   | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus avium     | Kirsche   |
| Pyrus pyraster   | Wildbirne |

#### **Pflanzenliste 3 – Straucharten**

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Corylus avellana     | Haselnuss               |
| Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen          |
| Prunus spinosa       | Schlehe                 |
| Rosa canina / rugosa | Wildrosen               |