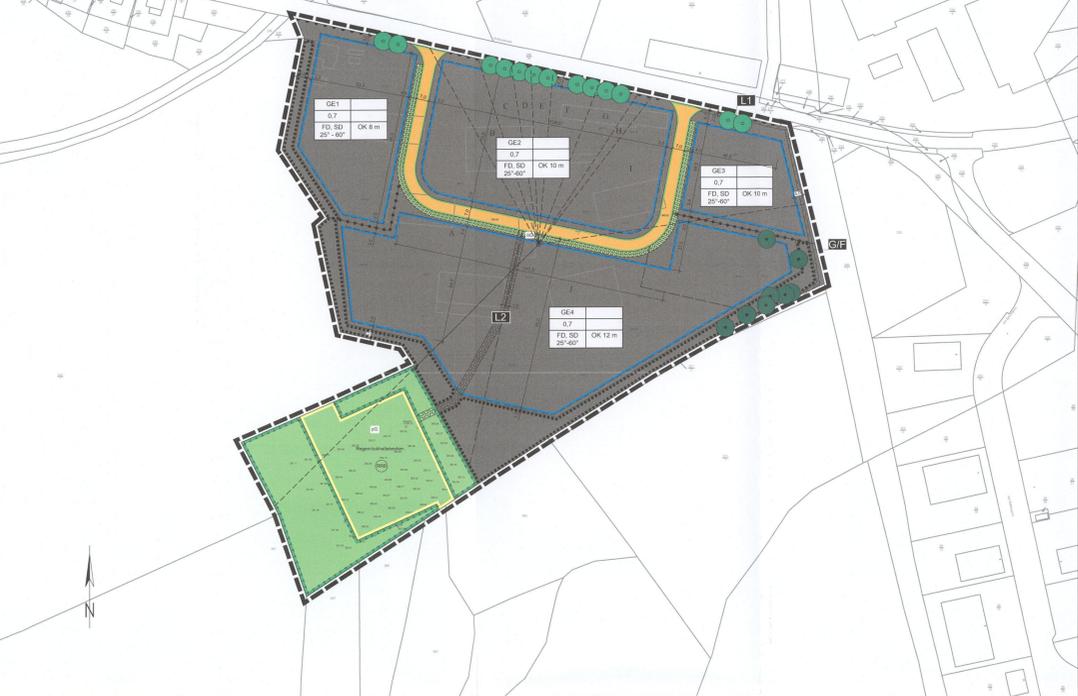


Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1:1.500
Stand: 15.11.2022



zu Teil A: Planzeichnerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Baugruppen
4. Verkehrsflächen
5. Flächen für die Abwasserbeseitigung
6. Grundrihtypische Festsetzungen
7. Sonstige Planzeichen
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
9. Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
10. Nutzungshabitate

Teil B: Text

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Gewerbegebiet (GE-Gebiete 1 bis 4)
1.2 Im Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) sind allgemein zulässig
1.3 Im Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) sind ausnahmsweise zulässig
1.4 Im Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) sind unzulässig
1.5 Gliederung des Gewerbegebietes

Table with 3 columns: Gliederung GE-Gebiet, LpV, Tag in dB, LpV, Nacht in dB. Rows include GE1, GE2, GE3, GE4.

- a) Tankstellen,
b) Vergnügungsstätten,
c) Borsale und bordellartige Betriebe,
d) Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe,
e) Logistikbetriebe, Großlager, Speditionen,
f) Anlagen für sportliche Zwecke.

Table with 4 columns: Richtungssektor, Anfang, Ende, Zusatzkontingent tags in dB, Zusatzkontingent nachts in dB. Rows include A through J.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen
2.2 Obere Bezugshöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen,
2.3 Die nach TF 2.1.2 zulässige Gebäudehöhe darf durch notwendige technische Aufbauten um maximal 2 m und begrenzt auf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche sowie durch solaraktive Anlagen um maximal 3 m überschritten werden.

3. Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 3.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Linien (Damensträucherchen (ca. 50 bis 100 m Breite) entlang der Grenze des Planungsbereiches zu erhalten.
3.2 Fassaden mit einer Länge größer 50 m sind deutlich vertikal zu gliedern.
3.3 Beschaffenheit von Stülpsitzen

4. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 4.1 Für die Niederschlagsentlassung und den Hochwasserschutz sind auf den Baugrundstücken besondere Vorkehrungen zu treffen.
4.2 Die mit L2 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Grundstücksorientiert Nutzungsberechtigten des Flz. 221.02, Gemarkung Bannewitz, zu belasten.
4.3 Die mit L1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Bannewitzer Abwasserbetriebs zu belasten.
4.4 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 5.1 Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Grundstücksorientiert Nutzungsberechtigten des Flz. 221.02, Gemarkung Bannewitz, zu belasten.
5.2 Die mit L1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Bannewitzer Abwasserbetriebs zu belasten.
5.3 Die mit L2 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des für den Bau- und Betrieb von zentralen Regenwasserkanälen zur Zuführung in ein zentrales Regenrückhaltebecken zuständigen Unternehmens zu belasten.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

- 6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
Für das Planungsbiet sind Lärmvorbelastungen vorhanden, die innerhalb der Baugrenzen unterhalb der Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau liegen.
6.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

angeben und wird auszusweisen für die Bereiche, die im Untersuchungsgebiet vorliegen, in der folgenden Tabelle abgebildet.
Die Anforderungen an die Lüftungsleistung werden entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1:2019-01 in Abhängigkeit des jeweiligen Außenlärmspeziell ermittelt.

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmspeziell (dB(A)). Rows include I, II, III, IV, V.

Der maßgebliche Außenlärmspeziell für die Nacht berücksichtigt eine erhöhte nächtliche Störwirkung und gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.
Für die Lärmpegelbereiche IV und höher ist zudem eine Nachweilwirkung des baulichen Schallschutzes für schichtbedürftige Räume im Rahmen der Bauaufführung erforderlich.

7. Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 25 a und b BauGB ist der standortgerechte Baum- und Strauchbestand als geschlossener, einflussreichende Hecke dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
7.2 Für die Anpflanzungen von Bäumen parallel zur Horkenstraße sind standortgerechte, heimische Baumarten gem. Hinweis Nr. 1, Pflanzklasse A und in den dort genannten Qualitäten zu verwenden.

8. Örtliche Bauvorschriften

- 8.1 Geltungsbereich
8.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das Planungsbiet des Bebauungsplanes 1.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“, die Gewerbegebiete (GE-Gebiete 1 bis 4) gleichermäÙen, sofern nachfolgend keine Einschränkungen getroffen werden.
8.1.2 Sämtlich beachten sind die örtlichen Bauvorschriften auf die besonderen örtlichen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, hier insbesondere Anlagen und Gebäude, die nicht bereits durch die rechtskräftige Gestaltungssatzung der Gemeinde Bannewitz und die rechtskräftige Außenwertesatzung der Gemeinde Bannewitz erfasst sind.

8.2.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen

- 8.2.1 Dächer
8.2.1.1 Für das Gewerbegebiet (GE-Gebiet 1 bis 4) sind Flachdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-60° zulässig.
8.2.1.2 Auf Satteldächern (SD) der Hauptbaukörper sind nur rottonige oder antrazitfarbene Dachziegel, Dachsteine, Schiefer oder Schindeln zulässig.
8.2.1.4 Auf den Dächern sind Solarelemente sowie Grünsdächer und eine Kombination davon zulässig und wünschenswert.

8.2.2 Fassaden

- 8.2.2.1 Die Farbgestaltung von Fassaden hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen.
8.2.2.2 Fluoreszierende, glänzende oder reflektierende (sowohl nicht Solarelemente oder untergeordnete Glasbauteile und Fenster) Materialien und Farben sind nicht zulässig.
8.2.2.3 Fassaden mit einer Länge größer 50 m sind deutlich vertikal zu gliedern.

8.2.3 Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 8.3 Beschaffenheit von Stülpsitzen
8.3.1 Die Bepflanzung von Stülpsitzen für PKW und Fahrräder auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass dies auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
8.3.2 Hinweisschlüssel

II HINWEISSCHLÜSSEL

- 1. Auswahllisten standortgerechter Gehölze
1.1 Pflanzklasse A (Bäume entlang Horkenstraße (Straßenbäume))
Qualität: SU/1; mind. 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,5 m Höhe (Lichtsprunf)
* Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe
Pflanzenliste: Hainbuche (Carpinus betulus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Schwarz-Pappel (Populus nigra), Vogelkirsche (Prunus avium), Süßholzwildpappel (Quercus robur), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Silberweide (Salix alba), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Feld-Ulm (Ulmus minor).

1.2 Pflanzklasse B (Bäume auf privaten/öffentlichen Grünflächen)

- Qualität: SU/1; mind. 16-18 cm, Hochstamm
* Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe
Pflanzenliste: Hainbuche (Carpinus betulus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Holzapfel/Wildpappel (Malus sylvestris), Schwarz-Pappel (Populus nigra), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzbirn/Wildbirne (Pyrus pyracantha), Trauben-Eiche (Quercus robur), Steil-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Flatter-Linde (Ulmus minor), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Hirsberber (Rubus idaeus), Schwarzer Hölder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum spec.), Faulbaum (Rhamnus frangula), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Ake-Baumstamm sind als regionaltypische Sorten zu pflanzen.

1.3 Pflanzklasse C (Sträucher/Hecken)

- Qualität: Pflanzgröße 80 - 80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m², Containerpflanzen oder Ballenware nach Pflanzzeitpunkt, Pflanzdichte lachengerecht je Art vorweisen und es sind heimische Sträucher/Heckengehölze zu verwenden
Pflanzenliste: Hainbuche (Carpinus betulus), Gewöhnliche Felsenrose (Amelanchier ovalis), Heckenrose in Sorten (Berberis spec.), Kermisbuche (Cornus mas), Hartweige (Cornus sanguinea), Zwergmispel in Sorten (Cotoneaster spec.), Weiden (Salix spec.), Schwarzerdorn (Cydonia nigricans), Zierliche Deutzie (Deutzia gracilis), Johannisbeere in Sorten (Ribes rubrum spec.), Gewöhnliche Mahonie (Mahonia aquifolium), Holzapfel/Wildpappel (Malus sylvestris), Fingerkraut in Sorten (Potentilla spec.), Gem. Traubenkirsche (Prunus padus), Holzbirn/Wildbirne (Pyrus pyracantha), Hund-Rose (Rosa carolina), Apleine (Rosa villosa), Sal-Weide (Salix caprea), Purpur-Weide (Salix purpurea), Flieder in Sorten (Syringa spec.), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Hirsberber (Rubus idaeus), Schwarzer Hölder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum spec.), Faulbaum (Rhamnus frangula), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Ake-Baumstamm sind als regionaltypische Sorten zu pflanzen.

2. Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen, Hinweis auf vertragliche Regelungen

- 2.1 Artenschutzmaßnahmen - Übernahme in den städtebaulichen Vertrag
Im Planungsbiet sowie auf externen Flächen sind besondere Maßnahmen zu treffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.
2.2 V-1 Ökologische Baubegleitung
2.3 V-2 Ökologische Baubegleitung - Umsiedlung
2.4 V-3 Schutzzaun (Reptilien)
2.5 V-4 Baureiterregung (Abriss)
2.6 V-5 Ökologische Baubegleitung - Kontrolle Gebäude
2.7 V-6 Baureiterregung (Ahnverfahrsverfahren)
2.8 V-7 Ersatz Niststätten Gebäudebrüter
2.9 V-8 Ersatz Niststätten Gebäudebrüter

2.2 Ausgleichsmaßnahmen - Übernahme in den städtebaulichen Vertrag

- Die Maßnahmen sind gem. § 14 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.
2.3 Hühner als Gerberbach (Fische 03)
2.4 Kleinauendorf-Freizeit (Fische 01)

2.4 Kleinauendorf-Freizeit (Fische 01)

- 2.4.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ in der Fassung vom 05.07.2022 sowie die Begründung mit Umweltbericht und die nach der Einsetzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 12.09.2022 in der Gemeindeverwaltung Bannewitz während der Dienststunden öffentlich ausgestellt.

7. Prüfung der Stellungnahmen und Mitteilung

- 7.1 Die Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden geprüft und das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7.2 Satzungsbeschluss
7.3 Bekanntmachung / In Kraft Treten

8. Ausfertigung

- 8.1 Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ wird hiermit ausfertigt.
8.2 Abfallwirtschaft gem. KrWG
8.3 Planunterlagen
8.4 Ausfertigung

10. Bekanntmachung / In Kraft Treten

- 10.1 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ wurde am 03.06.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
10.2 Bei Bodenarbeiten wird die ingenieurtechnische Begleitung durch einen atlasstarkkundigen Sachverständigen erforderlich, um bei Teilarbeiten anfallende, organische (durch Auswaschen, Geruch und/oder Beschaffenheit) auffällige Bodenmaterialien zu separieren, einer Schadstoffanalyse zuzuführen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
10.3 Einzelschadstoffe von Normen
10.4 Archäologie
10.5 Bodenkunde
10.6 Löschwasserversorgung
10.7 Bergbau

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbefehl
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
4. Billigung des Entwurfes, Bestimmung zur öffentlichen Auslegung
5. Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Öffentliche Auslegung
7. Prüfung der Stellungnahmen und Mitteilung
8. Satzungsbeschluss
9. Ausfertigung
10. Bekanntmachung / In Kraft Treten

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.19 "Gewerbegebiet Horkenstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften

Legal notice text including: Nach § 5 Abs. 10, 12 des BauGB i.V.m. § 4 der sächsischen Gemeindeordnung hat der Gemeinderat Bannewitz diesen Bebauungsplan Nr. 1.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ in öffentlicher Sitzung am 25.06.2023 als Satzung beschlossen.
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Planzeichnerklärung: Teil A: Planzeichnung mit Planzeichnerklärung Teil B: Textlich einschl. örtliche Bauvorschriften