Vorhaben- und Erschließungsplan Bebauungsplan Nr. I.18_Bauzentrum OT Hänichen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

GRmax 1.225 m²	maximal zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
Verkauf	zulässige Nutzung
GHmax 9,50 m	maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. 9,50 m
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauGB)

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie besondere Nutzungszwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 9 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

P	Stellplätze
G	Garagen
F1	Lagerfreifläche für Regale, Blocklager, Schüttgutboxen und Betontankstelle
F2	Freilagerfläche für Blocklager
F3	Gartenbauausstellung
F4	Aufenthaltsbereich Mitarbeiter

4. Verkehrsflächen- und anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt über Bord

Sichtdreieck

Abbruch vorhandener Bord Knotenpunkt Dresdner Straße/ Pulverweg

5. Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

PV-Anlage auf Dachfläche

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

P	Abstandsgrün, Straßenbegleitgrün
P1 P2	Anpflanzen von Einzelbäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
P3	Grünfläche mit lockeren Baum-/ Strauchgruppen
P4	Hecke mit standortgerechten Gehölzen
	Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M1	Trockenrasen mit Steinhaufen
D	Dachbegrünung
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform:
FD Flachdach

III. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

245/6	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
	Abbruch
	vorhandene Böschung
131,00	Höhenlinie Bestand z.B. 131 m ü NN (alter Höhenbezug entsprechend Quelle)
	Bäume Bestand Nachbar

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

10,00 — Bemaßung in Meter

Erläuterung der Nutzungsschablone:

maximal zul. Grundfläche	maximale Gebäudehöhe
Dachform	Nutzung

geplante Grundstücksgrenze

Verlauf Einfriedung

3. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

---

Satzung der Gemeinde Bannewitz

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bebauungsplan Nr. I.18_Bauzentrum OT Hänichen

vom 2021

Aufgrund des § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I. Seite 3634) sowie das § 89 Absatz 1 und Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 700) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt. Seite 62), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz in seiner Sitzung am .... 2021 den Vorhaben und Erschließungsplan Bebauungsplan Nr. I.18_Bauzentrum OT Hänichen, Errichtung eines Bauzentrums, bestehend aus dem Rechtsplan (Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen), den Gestaltungsplänen, dem Verkehrsplan und dem Erschließungsplan (5 Blatt), als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig ist ein Bauzentrum mit Außenlager, zu dem sich der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag verpflichtet. Das Kernsortiment des Bauzentrums wird wie folgt festgesetzt:

Produkte/ Baustoffe aus den Bausparten:			
GaLa-/ Tiefbau	Roh-/ Hochbau	Trockenbau	Dach & Fassaden
Bauholz/ Holzwerkstoffe	Bauelemente	Eisenwaren/ Baustahl	Schüttgüter
Fachmarkt Bedarf	Dämmstoffe	Putze	Bauchemie
Fliesen	Keramik	Naturstein	

Andere Kernsortimente sind nicht zulässig.

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

2.1 Zulässig ist eine Fläche für das Bauzentrum von insgesamt brutto 4.324 m². Davon entfallen auf das Verkaufs- und Verwaltungsgebäude 891 m², auf das Lagergebäude 1.255 m², auf die überdachte Ladezone 757 m² und auf die Freilagerflächen inkl. Gartenbauausstellung 1.421 m².

Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 800 m².

2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

2.2.1 Bestimmung der Bezugspunkte der Festsetzung der zulässigen Höhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt der Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses des Verkaufs- und Verwaltungsgebäude.

Die Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal auf 310,00 m ü NHN liegen.

2.2.2 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Nebenanlagen und technischen Aufbauten entsprechend technischer Erfordernisse (z.B. PV-Anlage/ Ablufthauben / Wärmepumpen/ Dachlichtkuppeln) um maximal 2,5 m überschritten werden.

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

3.1 Zulässig sind in der mit Freilager F1 gekennzeichneten Fläche die Errichtung von Regalen mit einer Höhe von maximal 8 m, Laderampen, Schüttgutboxen mit einer Höhe von maximal 2 m sowie eine Betontankstelle in Form eines Betonsilos mit einer Höhe von maximal 9 m.

3.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und von baulichen Anlagen, die nach § 6 SächsBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO wie Trafostationen oder Medienübergabestellen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zwischen den Bauzentrum und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen- und Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Zu- und Ausfahrten sind nur an den in der Planfassung gekennzeichneten Stellen zulässig.
Die Einfahrt ist nur von der Dresdner Straße aus zulässig. Die Ausfahrt an der Dresdner Straße ist nur für Pkw und Transporter gestattet.

4.2 Das Sichtfeld am Knotenpunkt Dresdner Straße/ Pulverweg ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bauliche Anlagen innerhalb des Sichtdreiecks sind unzulässig. Sichtbehindernder Bewuchs ist regelmäßig zu verschneiden.

5. Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Auf dem Dach der Lagerhalle ist eine PV-Anlage mit einer Fläche von insgesamt 250 m² zu errichten.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

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

Befestigung von Park- und Stellplätzen
Die Befestigung der Stellplätze an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches sowie zur Grünfläche P3 angrenzend sind wasserdurchlässig auszuführen.

Dachbegrünung
Das Flachdach der Durchfahrt zwischen SB-Fachmarkt und Lagerhalle ist extensiv zu begrünen. Zur Begrünung sind Pflanzen mit besonderer Anpassung an die extremen Standortbedingungen und hoher Regenerationsfähigkeit zu verwenden. Die Höhe des Schichtaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Fassadenbegrünung
Die Rückwände der Schüttgutboxen ohne Werbung werden entlang der Dresdner Straße und des Pulverweges mit Rankpflanzen flächendeckend begrünt.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen (P1)
Auf der mit P1 gekennzeichneten geplanten Gartenausstellungsfläche am Haupteingang ist 1 Hochstamm der Pflanzliste 1 mit den Qualitätsmerkmalen HST, Stu 12 – 14 cm der GALK-Straßenbaumliste zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und bei Absterben durch eine gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.

Anpflanzen von Einzelbäumen (P2)
Auf der mit P2 gekennzeichneten neu anzulegenden Grünfläche an der östlichen Grundstücksgrenze sind insgesamt 6 Hochstämme der Pflanzliste 2 mit den QualitätsmerkmalenHST, Stu 12 – 14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Absterben durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.

Anlage einer Grünfläche mit lockeren Baum-/ Strauchgruppen (P3)
An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine mit P3 gekennzeichnete Grünfläche mit lockeren Baum-/ Strauchgruppen anzulegen. Dabei sind ca. 10% der Gesamtfläche mit Heistern der Pflanzliste 3 und 30% der Gesamtfläche mit Sträuchern der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Die Anordnung der Pflanzgruppen ist frei und sollte sich an den örtlichen Gegebenheiten orientieren. Die Flächen und Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Absterben durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.

Anlage einer freiwachsenden Hecke (P4)
An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches ist auf der mit P4 gekennzeichneten Fläche eine 3,5 m breite, zweireihige, frei wachsende Strauchhecke anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,50 m zueinander. Es sind standortgerechte Gehölze (Str., 2xv., 60-100 cm) der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt etwa 1 Gehölz pro 3m². Die Flächen und Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Absterben durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.

6.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle bzw. auf demselben Grundstück durch Neupflanzung von Hochstämmen der Pflanzliste 1 oder 2 der Pflanzqualität HST, Stu 12 - 14 cm in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

6.4 Pflanzzeitraum
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.

6.5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Hochstämme gemäß GALK-Straßenbaumliste
Pflanzqualität: HST 3xv. m.Db., Stu 12 - 14 cm

Robinie	Robinia pseudoacacia "Sandraudiga"

Pflanzliste 2: Hochstämme — Pflanzqualität: HST 3xv. m.Db., Stu 12 - 14 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Pflanzliste 3: Heister — Pflanzqualität: Hei, 3xv., 175-200 cm

Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas

Pflanzliste 4: Sträucher — Pflanzqualität: Sträucher, Str., 2xv., 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus alba
Haselnuss	Corylus avellana in Sorten
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wildpflaume	Prunus cerasifera
Wildrosen in Sorten	Rosa in Sorten
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

7. Festsetzungen zum Artenschutz
Artenschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

7.1 Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung (V1)
Der Abriss der Gebäude bzw. Bauwerke (Laternen- und Strommast), an denen Reproduktionsstätten bzw. geeignete Strukturen zur Reproduktion festgestellt wurden, muss außerhalb der Brutzeit der heimischen Vogelarten erfolgen, um eine Tötung von Tieren zu vermeiden. Die Brutzeit erstreckt sich für den überwiegenden Teil der möglichen vorkommenden Arten zwischen Anfang März und Ende August eines Jahres.
Baumfällungen bzw. der Rückschnitt von Bäumen oder Hecken dürfen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohne einen Ausnahmegrund nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

7.2 Ökologische Bau- bzw. Fällbegleitung (V2)
Die gesamte Baumaßnahme ist von der Planung bis zur Umsetzung von einem Fachgutachter für Artenschutz zu begleiten. Da die Einschätzung der Eignung der Gebäude auf einer einmaligen Kontrolle aller Strukturen außerhalb der Reproduktionszeit und einer Worst-case-Betrachtung beruht, müssen alle Gebäudestrukturen, unabhängig vom Zeitpunkt der Rückbaumaßnahme, direkt vor Abriss noch einmal von einem Fachgutachter auf aktuellen Besatz geprüft werden. Werden zum Zeitpunkt der Kontrolle geschützte Tierarten festgestellt, muss das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und geeignete Maßnahmen zum Schutz ergriffen werden.

Werden Gehölzrodungen bzw. der Rückschnitt von Gehölzen innerhalb des Brutzeitraums vorgesehen, müssen diese Arbeiten von einem Fachgutachter ökologisch begleitet werden. Ob zum Zeitpunkt der Arbeiten eine Umsiedlung, Bergung oder ausschließlich ein Stopp der Fällung bzw. des Rückschnittes möglich sind, kann nur vor Ort vom Fachgutachter und in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

Wird im Rahmen des Bauvorhabens in den Bereich, der für Zauneidechsen geeignet ist, eingegriffen, ist diese Fläche im Vorfeld der Arbeiten von einem Fachgutachter noch einmal auf eine tatsächliche aktuelle Nutzung zu untersuchen. Dies kann nur innerhalb der Aktivitätsphase der Art, am besten zwischen April und August, bei optimalen Witterungsbedingungen (Temperaturen > 15°C, sonnig) erfolgen. Wird eine Besiedlung der Fläche durch die Zauneidechse festgestellt, müssen weiterführende Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Oberste Priorität hätte dann der Erhalt der Fläche.

Werden im Rahmen der Ökologischen Bau- bzw. Fällbegleitung bisher nicht nachgewiesene Brutstätten von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen festgestellt, muss dies im Rahmen des Ausgleichskonzepts Beachtung finden.

7.3 Schaffung neuer Strukturen (V3)
Sofern Rodungen von Bäumen unumgänglich sind, müssen Neupflanzungen vorgenommen werden. Der Umfang des Ausgleichs ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei der Neupflanzung ist auf einheimische Laubbaumarten zurückzugreifen, deren Standortansprüche ein optimales Wachstum innerhalb des Untersuchungsgebietes zulassen. Bei der Pflanzung ist auf eine Anbindung an bestehende Gehölzstrukturen und eine Vernetzung im Gebiet zu achten.

Sofern Rodungen von Hecken unumgänglich sind, müssen neue Heckenstrukturen geschaffen werden. Dabei sollten heimische Wildsträucher gewählt werden, die sowohl den Standortansprüchen gerecht werden als auch einen ökologischen Nutzen für heimische Vogelarten aufweisen. Dazu zählen beispielsweise Arten wie Schlehe, Brombeere, Berberitze, Holunder, Haselnuss, Wildapfel- oder Birne, Felsenbirne oder ähnliches. Bei der Pflanzung ist auf eine Anbindung an bestehende Gehölzstrukturen und eine Vernetzung im Gebiet zu achten.

7.4 Schaffung neuer Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse (V4)
Da der Abriss zahlreicher Gebäude und die Rodung des Gehölzbestandes innerhalb der benannten Flurstücke für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind, gehen nachweislich genutzte Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten geschützter Arten sowie geeignete Lebensraumstrukturen verloren. Um diesem Verlust entgegenzuwirken und vorkommende Arten am Standort zu halten sowie deren Population zu stützen, müssen geeignete Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten am Neubau integriert bzw. angebracht werden. Da die Beurteilung auf einer Worst-Case-Betrachtung beruht und das Artenspektrum für das Gebiet nicht im Reproduktionszeitraum erfasst wurde, müssen diese Maßnahmen vielseitig sein und auf verschiedene Arten abzielen. Bei der Schaffung neuer Strukturen handelt es sich nur um einen Ersatz, der meist nicht genau dieselben Eigenschaften, dieselbe Ausrichtung und Ausprägung wie die vorhandene, nachweislich genutzte Struktur aufweist. Aus diesem Grund muss der Ausgleich in einem höheren Verhältnis zum Verlust erfolgen. Dies hängt immer von der Art der neu geschaffenen Struktur ab. Am Neubau sowie in dessen Umgebung sind Kästen bzw. Eigenbauvarianten für folgende Arten zu integrieren bzw. auf der Fassade anzubringen.

Vögel
10 x Haussperling (Höhlenbrüter)
4 x Hausrotschwanz/Bachstelze (Halbhöhlen/Nischenbrüter)
2 x Star (Höhlenbrüter)
2 x Kohlmeise (Höhlenbrüter)
2 x Blaumeise (Höhlenbrüter)
4 x Mauersegler (Höhlenbrüter)

Fledermäuse
20 x gebäudebewohnende Fledermausarten (Quartierbereiche)

Die Kästen für Meisen und den Star können auch am umliegenden Gehölzbestand angebracht werden. Das Konzept über die Kastentypen bzw. die Bauvarianten, die genaue Anzahl der Kästen bzw. Eigenbauvarianten und die Lage am Neubau muss zwischen Bauherrn, Naturschutzbehörde, Architekt und dem Gutachter für Artenschutz (ÖBB) abgestimmt werden. Bei der Schaffung neuer Fortpflanzungsstätten ist auch auf freien Anflug am Gebäude und den richtigen Untergrund, der ein Anlanden ermöglicht, zu achten. Die vorgesehenen Maßnahmen sind als Mindestmaß anzusehen. Ggf. kann es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung auch zu einer Erweiterung des Ausgleichskonzepts kommen, sofern weitere Arten oder Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten festgestellt werden.

7.5 Anlage eines Trockenrasens, Schaffung neuer Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten für Zauneidechsen (M1)
An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf dem mit M1 gekennzeichneten Flst. 252/18 ein Trockenrasen mit 3 Stein- und Reisighaufen als Habitat für die Zauneidechse anzulegen. Folgende Arbeitsschritte sind vorzusehen, um geeignete Habitatvoraussetzungen zu schaffen:

Anlage eines Trockenrasens:
- komplette Beräumung und Freistellung der Fläche, Abbruch der Oberflächenbefestigungen, Herausnahme aus jeglicher Nutzung
- Abschieben des Oberbodens/ Unterbaus der befestigten Flächen auf ca. 30 cm Tiefe, Aufschütten des Erdstoffs als sonnenexponierte Erdwälle entlang der Außengrenzen der Fläche
- Andecken der Maßnahmenfläche mit Oberboden in einer Stärke von 20 cm, Planie
- Ansaat einer standortgerechten Saatgutmischung Trockenrasen/ Magerrasen (niederwüchsige und trockenheitsverträgliche Arten, Blumen 50%, Gräser 50%).
- fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Dauer mindestens 10 Jahre, Spätmahd jeweils im September/ Oktober einschließlich Entfernen von Gehölzen und invasiver Hochstauden, Abtransport des Mäh- und Schnittgutes

Herstellung von 3 Stein- und Reisighaufen:
- Entfernen der Grasnarbe, Abziehen und Planie auf ca. 3 m² Fläche
- Ausheben einer je 2 m² großen Fläche, Tiefe 40 cm
- Einbringen von Gehölzresten bzw. Natursteinen im Kernbereich bis 20 cm über Geländeniveau
- 20 cm flächenhafte Sandüberdeckung des Hügels
- Andecken der windexponierten Seite mit Rohboden, Mähgut oder Holzschnitzel
- Einbau einzelner Holzstämme und Steine ca. 20 - 30 cm über Sandabdeckung

8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine Regenrückhalteanlage auszuführen und an den öffentlichen Kanal im Pulverweg anzuschließen. Der Ablauf an das öffentliche Netz ist auf max. 5 l/s zu Drosseln.

9. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

Die folgenden aufgeführten Außen-Schallquellen dürfen die nachfolgenden aufgeführten Schallleistungspegelwerte sowie die genannten Einwirkungszeiten nicht überschreiten:

Bezeichnung der Schallquelle	max. Anzahl/ Bedienungen/ max. mögliche Einwirkzeiten	einzuhaltende mittlere Schallleistungspegel bzw. längenbezogene Schallleistungspegel
Arbeitsmaschinen:		
Betrieb 1x Betontankstelle	pro Tag 2 Tankvorgänge je 5 min	L_{WA} = 95 dB(A) + 7,4 dB Impulszuschlag
Gebäudetechnische Anlagen:		
Kamin	1,5 m über Dach mit Lage gemäß Anlage 1 von Gutachten Nr. 047K2 G1-Revision 2, Betrieb 24 h pro Tag	L_{WA} = 75 dB(A)
Wärmepumpe (WP)	2 m über Gelände mit Lärmschutzwand nahe WP und mind. 0,5 m über die Kanten der WP herausragend mit Dämmwert R_W = 30 dB, schallabsorbierende Verkleidung in Richtung zur WP mit Lage gemäß Anlage 1 von Gutachten Nr. 047K2 G1-Revision 2, Betrieb 24 h pro Tag	Wärmepumpe
Kleinraumlüfter	0,5 m über Dach mit Lage gemäß Anlage 1 von Gutachten Nr. 047K2 G1-Revision 2, Betrieb tags von 06:00 bis 20:00 Uhr	L_{WA} = 55 dB(A)

Die erforderliche Bedingung - Lärmschutzwand neben der Wärmepumpe - muss realisiert werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 89 SächsBO)

10.1 Materialien und Farben
Fassade Verkaufs- und Verwaltungsgebäudes an der Dresdner Straße betreffend:
Die Fassade ist in ihrer Struktur kleinteilig und aus schallabsorbierenden Materialien herzustellen.

Fassaden aller Gebäude betreffend:
Glänzende und reflektierende Materialien und Farbanstriche, außer Glas, Glasfassaden und PV-Solaranlagen sind nicht zulässig. Metallfassaden und Farbanstriche sind mattiert zulässig. Das Anstrahlen von Fassaden und Fassadenteilen über 150 m² ist nicht zulässig.

Wände der Schüttgutboxen zur öffentlichen Verkehrsfläche betreffend:
Die Wände sind mit schallabsorbierenden Materialien herzustellen.

10.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Zulässig sind Schriftzüge und Logos an der Gebäudefassade, sowie an Attika und Giebel der Gebäudebedachungen. Werbeanlagen, die über die Dachkanten hinausgehen sind unzulässig.

Zulässig sind bis zu drei unbeleuchtete Werbebanner an den Außenwänden der Schüttgutboxen zur öffentlichen Verkehrsfläche zu von je max. 8 m².

Zulässig sind bis zu zwei unbeleuchtete Werbebanner an den Stirnseiten der Regale zur öffentlichen Verkehrsfläche zu mit einer Breite von je max. 1,18 m und einer Höhe von je max. 2,40 m.

Zulässig ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Standort für 5 Fahnenmasten bis zu einer Höhe von max. 7 m.

Zulässig sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwei Standorte für Standschilder "Einfahrt Mobau Müller".

10.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 SächsBO)
Zulässig ist die Errichtung eines transparenten Metallzaunes von bis zu 2,0 m Höhe zur Einfriedung von Ausstellungs- und Lagerflächen im Freien. Die Einfriedung der Gartenbauausstellung ist mit Holz- oder Metallzäunen von bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Die Grundstückseinfriedung zu den Nachbargrundstücken ist mit transparenten Metallzäunen oder Sichtschutzzäunen von bis zu 2,0 m zulässig.

III. Hinweise

Altlasten
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen/ Altlasten vor. Werden bei Abbruch-/ Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise.

Archäologische Bodenfunde
Innerhalb des Plangebietes können während des Vollzugs des Bebauungsplans im Rahmen der Baumaßnahmen bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten. Entsprechend des SächsDSchG § 20 Abs. 1 sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht bei auftretenden Bodenfunden hinzuweisen. Bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige sind der Fund und die Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

Abfall
Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen. Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.
Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.
Gemäß § 3 Gewerbeabfallverordnung (GewAbN) sind anfallende gewerbliche Siedlungsabfälle (Papier, Pappe, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, biologisch abbaubare Abfälle) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 3 Abs. 3 GewAbN zu dokumentieren.
Gemäß § 8 GewAbN sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 8 Abs.3 GewAbN zu dokumentieren.

Bodenschutz
Im gesamten Plangebiet ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub zu trennen und soweit möglich im Bebauungsplangebiet wiederzuverwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und getrennt zwischenzulagen.
Für die neu anzulegenden Grünflächen und Pflanzungen ist davon auszugehen, dass ein Auftrag bzw. Einbau von Bodenmaterial von Fremdstandorten erforderlich sein wird, um eine durchwurzelbare Bodenschicht mit entsprechender Mächtigkeit herzustellen. Die Anforderungen hierfür ergeben sich aus § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Das Bodenmaterial muss nachweislich die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4.1 BBodSchV einhalten bzw. der Zuordnung zu Z0 nach LAGA TR Boden (Stand November 2004) entsprechen.

Bergbaugebiet
Das Plangebiet liegt in einem alten Bergbaugebiet. Das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Radonschutz
Im Plangebiet wurde die Radonkonzentration in der Bodenluft gemessen. Entsprechend der Auswertung wird das Grundstück in die Radonvorsorgeklasse RVK I eingestuft. Die sich daraus ergebenen empfohlenen Schutzmaßnahmen zur radongeschützten Bauausführung können bei dem Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie eingeholt werden.

Geltende Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNV0 1990) vom 21. November (Bundesgesetzblatt I Seite 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 58) zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2542) zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (Bundesgesetzblatt I Seite 706)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 3245), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt I Seite 451), zuletzt geändert am 14. Dezember 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt I Seite 782)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1 S . 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. 1 S. 3465)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt I Seite 186), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt I Seite 706)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt I Seite 229), zuletzt geändert am 2. August 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite I 644)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt I Seite 503), zuletzt geändert am 8. Juli 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite I 287)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 2. Juli 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite I 542)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat in der öffentlichen Sitzung am 28.05.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I.18 „Bauzentrum" beschlossen (Beschluss-Nr. 032/2019). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Monat Juli 2019 am 06.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat durch Durchführung eines Scopingtermins am 18.09.2019 stattgefunden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Einwohnerversammlung am 07.11.2019 stattgefunden. Zu dieser Veranstaltung wurde ortsüblich im Amtsblatt am 18.10.2019 eingeladen.

3. Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2020 wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26.05.2020 gebilligt und bestimmt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde bestimmt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen durchzuführen.

4. Der Öffentlichkeit wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Juni 2020 am 19.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zeitgleich zusätzlich in das Mandantenportal der Gemeinde Bannewitz beim Zentralen Landesportal Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.
Mit Schreiben vom 16.06.2020 und 22.06.2020 erfolgte die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen am 27.10.2020 in öffentlicher Sitzung geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

6. Der geänderte 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2020 wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.11.2020 gebilligt und bestimmt, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde bestimmt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen durchzuführen.

7. Der Öffentlichkeit wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Dezember 2020 am 11.12.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.12.2020 bis 11.01.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 1 PlanSiG die Auslegung vorzugsweise im Internet stattfindet. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zeitgleich in das Mandantenportal der Gemeinde Bannewitz beim Zentralen Landesportal Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.
Mit Schreiben vom 09.12.2020 erfolgte die erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen am 23.03.2021 in öffentlicher Sitzung geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Fassung vom Oktober 2021 inkl. redaktioneller Änderungen aus der Abwägung vom März 2021 als Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz am 23.03.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Die Begründung und weiteren Anlagen wurde gebilligt. Zu dieser Sitzung wurde mit Datum vom 12.03.2021 fristgemäß geladen. Die Sitzung wurde im Amtsblatt vom März 2021 am 19.03.2021 angekündigt.

Bannewitz, 13.04.21 Siegel [Siegel: Gemeinde Bannewitz] [Unterschrift] Bürgermeister

10. Die Satzung „Bauzentrum" mit der Nummer I.18 wurde am 29.03.2021 ausgefertigt.

Bannewitz, 13.04.21 Siegel [Siegel: Gemeinde Bannewitz] [Unterschrift] Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist wurde im Amtsblatt April 2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO hingewiesen.
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung am 28.04.2021 in Kraft.

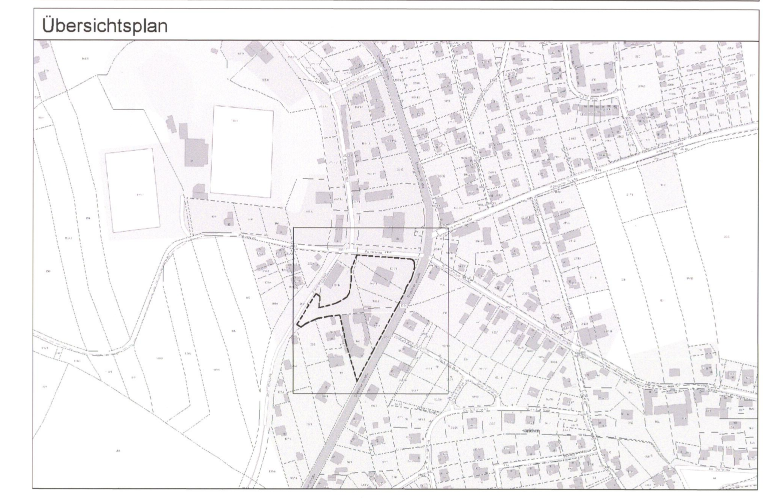
Bannewitz, 13.04.21 Siegel [Siegel: Gemeinde Bannewitz] [Unterschrift] Bürgermeister

12. Die Anzeige der Satzung beim Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge, Stabstelle Regional- und Kreisentwicklung ist am ....01.06....2021 erfolgt.

N

Gemeindeverwaltung Bannewitz Bauleitplanung	gez.	Fassung Oktober 2020 inkl. redaktioneller Änderungen aus Abwägung März 2021
Planungsbüro BIC Bau-und Ingenieur-Consulting GmbH Dresden Bodenbacher Str. 42, 01277 Dresden	Vorhabenträger MOBAU Müller Baustoff-Kontor GmbH (HRB 2810) Dresdner Str. 12, 01728 Bannewitz	Datum der letzten Änderung

Übersichtsplan



GEMEINDE BANNEWITZ

BIC

Rechtsplan
Bebauungsplan Nr. I.18
Bauzentrum OT Hänichen

- SATZUNGSEXEMPLAR -

i. d. F. vom Oktober 2020 inkl. der redaktionellen Änderungen aus der Abwägung vom März 2021 -

Maßstab 1:500 — Blatt 1 von 5