

I Inhalte des Bebauungsplans

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Merkowitz“ ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. [§ 9 Abs. 7 BauGB]

2 Gliederung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- » **Gemarkung Merkowitz:** 111, 112, 113, 114/1, 114/2, 130, 131, 132, 133, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 168/2, 169, 169/a, 189, 195, 195a, 195b, 195/c, 195/d, 196, 197, 198, 199/a, 199/1, 200, 201, 202

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- » Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO,
- » Industriegebiet gem. § 9 BauNVO,
- » Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- » Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- » Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB,
- » Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- » Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB,
- » Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB,
- » Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als **textliche Festsetzung (TF)** im Teil B des Bebauungsplanes.

3.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]

ZF

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

TF 1

Im Gewerbegebiet, gegliedert in die Teilbaugebiete GE 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1 und GE 3.2, sind allgemein zulässig:

- » Gewerbebetriebe aller Art mit einschließlich betriebsbedingter Logistik,
- » öffentliche Betriebe.

TF 2

Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- » Speditions- und Logistikbetriebe als eigenständige Hauptnutzung,
- » Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung,
- » Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung,
- » Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher oder an andere Einzelhandelbetriebe oder an Handelsbetriebe (B2B) verkaufen,
- » Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Geothermie und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als eigenständige Hauptnutzung,
- » Beherbergungsbetriebe,
- » Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- » Tankstellen als Hauptnutzung,
- » Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- » Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Vergnügungsstätten.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

TF 3

Im Industriegebiet, gegliedert in die Teilaugebiete GI 1 und GI 2, sind allgemein zulässig:

- » Gewerbebetriebe aller Art mit einschließlich betriebsbedingter Logistik.

TF 4

Im Industriegebiet sind unzulässig:

- » Speditions- und Logistikbetriebe als eigenständige Hauptnutzung,
- » Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung,
- » Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung,
- » Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher oder an andere Einzelhandelbetriebe oder an Handelsbetriebe (B2B) verkaufen,
- » Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Geothermie und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Tankstellen als Hauptnutzung,
- » Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- » Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- » Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Vergnügungsstätten.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

3.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO]

3.2.1 Grundflächenzahl

ZF

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird zeichnerisch in den GE 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1 und GE 3.2 und im GI 1 und GI 2 mit maximal 0,8 festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

TF 5

Eine Überschreitung der GRZ für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberkante ist unzulässig.

[§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO]

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

ZF 1

Die zulässige Höhe der Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen über der Bezugshöhe wird als Höchstmaß zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

ZF 2

Die Bezugshöhe wird zeichnerisch für jedes Teilaugebiet in der Nutzungsschablone festgesetzt (in m ü. NHN, DHHN2016).

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

TF 6 Überschreitung der Gebäudehöhe

Auf maximal 20 % der Gebäudegrundfläche ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile oder Filteranlagen um eine maximale Höhe von 5,00 m ausnahmsweise zulässig. Photovoltaikanlagen sind von der Flächenbegrenzung ausgenommen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.3.1 Abweichende Bauweise

ZF

Die Bauweise wird zeichnerisch für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

TF 7

Im Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilaugebiete) gilt für die abweichende Bauweise (a), dass eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig ist, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

ZF

Zur hinreichenden Bestimmung der Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der Baugebiete wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze zeichnerisch festgesetzt.

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

TF 8 Nebenanlagen

Im Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilbaugebiete) sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Versickerung von Niederschlagswasser dienen, zulässig.

[§ 23 Abs. 5 BauNVO]

3.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

ZF

Die „Seegeritzer Straße“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

3.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Ein- und Ausfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

ZF

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- » Fuß- und Radweg (öffentlich).

Für das Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilbaugebiete) wird jeweils ein Ein- und Ausfahrtsbereich von der öffentlichen Straße „BMW-Allee“ und „Seegeritzer Straße“ zeichnerisch festgesetzt.

TF 9 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Im Bereich des Gewerbe- und Industriegebiets (inkl. aller Teilbaugebiete) sind Ein- und Ausfahrten von und zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

3.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 c,d BauGB]

ZF

Die Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses werden mit Zweckbestimmung wie folgt zeichnerisch festgesetzt:

- » Anlagen zur Niederschlagswasserableitung (A)

TF 10 Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das auf den Baugrundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionselemente (z.B. Dachbegrünung, Speicherung) zurückzuhalten. Soweit es trotz Dachbegrünung und Speicherung abfließt und nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist es auf dem jeweiligen Baugrundstück, soweit technisch möglich, zur Versickerung zu bringen. Zwischenspeicherungen sind zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF 11 Einleitung in den Merkwitzer Bach

Als Einleitmenge von Niederschlagswasser ($T = 1 \text{ a}$) in den Merkwitzer Bach sind 110 l/s zulässig. Die entsprechende Menge ist anteilig auf die jeweilige Grundstücksfläche anzurechnen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF 12 Befestigung von Pkw-Stellflächen

Die Befestigung von PKW-Stellflächen, Zufahrten und Wegen innerhalb des Baugrundstücks, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Die Stellplätze sind als Retentionsraum für den Starkniederschlagsfall anzulegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF 13 Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Das auf dem öffentlichen Radweg und der Seegeritzer Straße anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu versickern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF 14 Niederschlagswasserableitung

Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (A) ist die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagsableitung mit Versickerung zulässig.

Die Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses sind als Mulden mit flachen Böschungen ohne Steinschüttungen und ohne bauliche Befestigungen von Sohle und Böschungen herzustellen. Das Anlegen von Kaskaden ist zulässig. Die Flächen sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv durch zwei malige Mahd im Jahr zu pflegen. Es ist standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB]

TF 15 Starkregenereignisse

Auf den Baugrundstücken im Plangebiet müssen Starkregenereignisse mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung mit Speicherlamellen, Rigolen, Speicherungsanlagen, Versickerungsanlagen) ohne Abfluss aus dem Baugebiet heraus aufgefangen werden. Aufgefangenes Niederschlagswasser ist zu speichern oder zur Versickerung zu bringen, soweit es nicht zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt wird.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB]

3.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

ZF

Es werden Maßnahmenflächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bis M4 zeichnerisch festgesetzt.

TF 16 Maßnahmenfläche M1: Gehölzanzpflanzungen

Innerhalb der Maßnahmenflächen M1 sind Gehölzgruppen herzustellen. Der Abstandstand der Gehölzgruppen untereinander beträgt mindestens 10m.

Je 1.000 m² Gehölzfläche sind mindestens 400 Sträucher (Pflanzqualität 60-80 cm), mindestens 14 mittelkronige Bäume (StU 14-16) und mindestens 10 großkronige Bäume (StU 16-18) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Gehölzanzpflanzungen sind in der Anwachphase durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.

Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch maximal zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 17 Maßnahmenfläche M2: Extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist artenreiches Grünland anzusäen und durch zwei malige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 18 Maßnahmenfläche M3: Anlage Blühstreifen

Innerhalb der Maßnahmenfläche M3 sind Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50) anzulegen. Die Streifenbreite beträgt jeweils mindestens 10 m. Die Einsaat einer standortspezifischen Saatgutmischung regionaler Herkunft hat unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation zu erfolgen. Mahd und Bodenbearbeitung sind unzulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M3 sind mindestens eine Strukturanreicherung je angefangene 100 m Länge des Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 25 m² für Reptilien und Vogelarten insbesondere in Form von Steinhaufen, Steinriegeln, Wurzelstubben oder offenen Bodenstellen anzulegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 19 Maßnahmenfläche M4: Extensive Land- und Grünlandwirtschaft

Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 ist extensive Landwirtschaft und extensive Grünlandbewirtschaftung zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (PSM) und synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Zudem sind anteilig Ackerwildkräutern beizumischen. Bei Grünlandnutzung und Beweidung sind die Flächen extensiv zu beweiden. Bei Grünlandnutzung als Mähwiese ist das Mahdgut zu entfernen.

Innerhalb der Maßnahmenflächen M4 sind Flächen zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zulässig. Diese sind als artenreiches Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

3.7.1 Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen

TF 20 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenfreundlicher Ausstattung zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist so zu optimieren, so dass insbesondere aus dem Gewerbe- und Industriegebiet heraus keine Lichtabstrahlungen nach Osten zur Merkwitzer Bachaue hin erfolgen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

ZF

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorger und Rettungsfahrzeuge zeichnerisch festgesetzt. Im Einzelnen sind dies:

- » Leitungsrecht (L₁) zu Gunsten der Mitnetz Gas,
- » Leitungsrecht (L₂) zu Gunsten der Mitnetz Strom,
- » Geh- und Fahrrechte (GF) zu Gunsten der Rettungsfahrzeuge (Havariezufahrt),
- » Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zu Gunsten der Anlieger, Versorger und Rettungsfahrzeuge.

TF 21

Innerhalb der Flächen von Anlagen zur Niederschlagswasserableitung (A) ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorger und Anlieger mit einer Breite von bis zu 4,5 m zulässig.

3.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB]

TF 22 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind diese auf mindestens 30 % der jeweiligen Dachfläche mit Anlagen für die Nutzung solarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) nebst zugehörigen Leitungen auszurüsten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB]

3.10 Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

ZF

In der Planzeichnung werden die jeweils gültigen Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum zeichnerisch festgesetzt.

TF 23 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmemissionskontingente und Zusatzkontingente

Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets (inkl. aller Teilbaugebiete) sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

Teilbaugebiet GE 1 $L_{EK \text{ tags}} = 62 \text{ dB (A)}$; $L_{EK \text{ nachts}} = 52 \text{ dB (A)}$

Teilbaugebiet GE 2 $L_{EK \text{ tags}} = 58 \text{ dB (A)}$; $L_{EK \text{ nachts}} = 42 \text{ dB (A)}$

Teilbaugebiet GE 3 $L_{EK \text{ tags}} = 59 \text{ dB (A)}$; $L_{EK \text{ nachts}} = 42 \text{ dB (A)}$

Teilbaugebiet GI 1 $L_{EK \text{ tags}} = 65 \text{ dB (A)}$; $L_{EK \text{ nachts}} = 55 \text{ dB (A)}$

Teilbaugebiet GI 2 $L_{EK \text{ tags}} = 63 \text{ dB (A)}$; $L_{EK \text{ nachts}} = 45 \text{ dB (A)}$

Festsetzung von Zusatzkontingenten

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren (Der Bezugspunkt der Kontingentierung für die Richtungssektoren ist die Koordinate x = 323412 und y = 5698711 (ETRS 89 UTM 33) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor (RS)	Richtung	Zusatzkontingent ($L_{KE,Zus}$ [dB])	
		tags	nachts
RS-A	355° bis 45°	+15	+15
RS-B	45° bis 60°	+12	+12
RS-C	60° bis 95°	+15	+15
RS-D	150° bis 325°	+5	+5
RS-E	325° bis 355°	+8	+8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 und ist mit Vorlage des Bauantrags einzureichen. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immisionsorte j im Richtungssektor k die $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen.

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

TF 24 Ausschluss von Abstandsklassen IV bis II

Im Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilaugebiete) sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklasse IV (1.500 m), III (900 m) und II (500 m) entsprechend Anhang 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ – Umsetzung § 50 Blm-SchG (Kommission für Anlagensicherheit KAS 18, Stand November 2010 inklusive 2. Korrektur (16.12.2020) und 3. Korrektur (29.01.2025) des Leitfadens KAS 18“ in denen die entsprechenden Stoffe der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung bei Überschreitung der dort genannten Mengenschwellen (Anhang I, Spalte 4 und 5) be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, unzulässig.

Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit physikalischen und toxischen Eigenschaften gemäß der in Anhang I benannten Kriterien be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, sind ebenso unzulässig.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

TF 25 Ausnahmen von Abstandsklassen

Im Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilaugebiete) sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklasse III (900 m) und Abstandsklasse II (500 m) entsprechend Anhang 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ – Umsetzung § 50 Blm-SchG (Kommission für Anlagensicherheit KAS 18, Stand November 2010 inklusive 2. Korrektur (16.12.2020) und 3. Korrektur (29.01.2025) des Leitfadens KAS 18, in denen die entsprechenden Stoffe der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung bei Überschreitung der dort genannten Mengenschwellen (Anhang I, Spalte 4 und 5) be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete und die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Gefährdungssituation gewährleistet ist.

Entsprechendes gilt für Anlagen, die auf Grund ihres Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse III oder II zuzuordnen sind.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

3.11 Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB]

3.11.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

ZF

Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt.

TF 26 Anpflanzflächen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete

Innerhalb der Anpflanzflächen sind Gehölzpflanzungen und Entwässerungsmulden zum Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.

Im Bereich der Gehölzanpflanzungen sind mindestens 40 Sträucher pro 100 m² (Pflanzqualität 60-80 cm), und je laufende 20 m Anpflanzfläche mindestens ein Großbaum (StU 16-18) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische standortgerechte Gehölze, überwiegend Sträucher zu verwenden. Die Gehölzanpflanzungen sind in der Anwachsphase durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Entwässerungsmulden sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Es ist standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

TF 27 Begrünung innerhalb der nicht überbaubaren Flächenanteile

Die nicht überbaubaren Flächen des Industrie- und Gewerbegebiets (inkl. aller Teilaugebiete) gemäß Grundflächenzahl sind zu mindestens 30 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (Flächen der festgesetzten Industrie mindestens 40 Stück pro 100 m²) zu bepflanzen. Außerdem sind die nicht überbauten Flächen mit einem einheimischen, standortgerechten Baum, StU mindestens 16-18 cm je angefangene 300 m² zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist die Anlage von unversiegelten Gräben, die zum Abfluss von Oberflächenwasser dienen, zulässig. Die Gräben sind zu begrünen.

Die Anpflanzflächen der TF 27 können auf die Inhalte der TF 28 angerechnet werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

TF 28 Stellplatzbegrünung

Je angefangene fünf ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU: 18-20 cm) innerhalb der Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu pflanzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 4 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

TF 29 Dachbegrünung

Im Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilaugebiete) sind auf Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 5° mindestens 60 % der Dachflächen mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie gleichzeitig zur Dachbegrünung ist zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

TF 30 Fassadenbegrünung

Wandflächen mit einer Länge von über 10 m, die nicht durch Tore, Türen oder Fenster gegliedert sind, sind zu mindestens 50 % flächig mit bodengebundenen Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasser-durchlässig herzustellen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Pflanzempfehlung: siehe Anlage A-III: Pflanzliste

3.11.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

ZF

Es werden Flächen zur Erhaltung eines bestehenden Feldgehölzes zeichnerisch festgesetzt.

TF 31

Das Feldgehölz an der Seegeritzer Straße ist im zeichnerisch festgesetzten Bereich dauerhaft zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

4 Hinweise

4.1 Gewässerrandstreifen

Östlich an das Plangebiet grenzt der Merkwitzer Bach, ein Gewässer 2. Ordnung, das den Regelungen des Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unterliegt.

Beidseitig an die Böschungsoberkante des Gewässers schließt ein landeinwärts 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen nach § 24 SächsWG an, der sich somit in einem Teilbereich auch einige Meter in das Plangebiet erstreckt. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung und Lagerung von Baumaterial u. ä. freizuhalten. Zulässig im Bereich des Gewässerrandstreifens ist die Pflanzung gewässertypischer Gehölze.

4.2 Belange des baulichen und archäologischen Denkmalschutzes

In der näheren Umgebung befinden sich Kulturdenkmale im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229). Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes. Für Bodeneingriffe (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, besteht Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG.

Es ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen.

Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des Bebauungsplans beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

4.3 Ökologische Baubegleitung

Für die Dauer der Bauzeit ist nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das den Schutz von Tier- und Pflanzenarten regelt, eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen und vertraglich zu binden. Mit der ökologischen Bauüberwachung wird die Umsetzung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen gesichert. Dazu zählen die Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs- und der Ausgleichsmaßnahmen.

4.4 Brandschutz

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind.

Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass Zu- oder Durchfahrten entsprechend der Muster-Richtlinie über „Flächen der Feuerwehr“ eine Breite von 3 m haben sollten. Im Einsatzfall sollen Zugänge (Türen und Tore) zerstörungsfrei geöffnet werden. Zugangsberechtigungen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzusprechen und können über eine Feuerwehr-Sicherheitsschließung erbracht werden.

4.5 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Telefon: (0371) 46124-221
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

4.6 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Der Bebauungsplan weist Gewerbe- und Industriegebiete auf, wodurch sich Betriebe ansiedeln können, welche der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden benachbarten Schutzobjekten und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie) und § 50 BImSchG ist deshalb ein angemessener Abstand zu wahren.

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

4.7 Bodenkundliche Baubegleitung

Für die Dauer der Bauzeit ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gemäß Bundes-Boden- schutz- und Altlastenverordnung (§ 4 Abs. 5 BBodSchV) einzusetzen und vertraglich zu binden.

4.8 Bohrdaten

Für das Planungsgebiet liegen im Geodatenarchiv Fachdaten von Bohrungen vor. Diese können la- gemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de in der Aufschlussdatenbank (Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden.

Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smekul.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten im Rahmen der Planung zu nutzen.

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die ebenfalls unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de eingesehen werden können.

Auf der Homepage des LfULG (<https://www.geologie.sachsen.de/produkte-26776.html>) sind alle In- formationen zur Datenbereitstellung zusammengestellt. Hier finden Sie

- » Dokumente des Geoarchivs
- » Digitale Bohrungsdaten
- » Digitale geologische Karten
- » Digitale 3D-Modelle
- » Publikationen und Druckerzeugnisse
- » Gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen

Es besteht auch die Möglichkeit, den Datenbestand des LfULG z.B. über iDA und DiGA.Sax zu nutzen.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

4.9 Kampfmittel

Im Plangebiet liegt nach Kampfmittelüberprüfung eine geringe Belastung durch Kampfmittel vor. Kampfmittelsondierungen als Vorsorgeuntersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die untersuchte Fläche gilt als nicht beräumt. Gemäß § 3 der Sächsischen Kampfmittelverordnung (Sächs-KMVO) sind entdeckte oder in Gewahrsam genommen Kampfmittel, unverzüglich der nächstgelegenen Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle anzuzeigen.

Anlage A-II: Pflanzliste

Liste einheimischer Gehölze

Übernommen aus: Merkblatt Liste heimischer Gehölze Leipzigs (Hrsg.: Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	mittelkronig
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	großkronig
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	großkronig
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	großkronig
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	großkronig
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	großkronig
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Strauch
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	Strauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Strauch
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	Strauch
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Strauch
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	großkroniger Baum
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	mittelkroniger Baum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	großkroniger Baum
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	Strauch
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel	mittelkroniger Baum
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	großkroniger Baum
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	großkroniger Baum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	mittelkroniger Baum
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	mittelkroniger Baum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Strauch
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	mittelkroniger Baum
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	großkroniger Baum
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	großkroniger Baum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	Strauch
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	Strauch
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	Strauch

Liste einheimischer Gehölze (Forts.)

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Strauch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	Strauch
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	mittelkroniger Baum
<i>Salix aurita</i>	(Ohr-Weide)	mittelkroniger Baum
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	mittelkroniger Baum
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	mittelkroniger Baum
<i>Salix fragiles</i>	Bruch-Weide	mittelkroniger Baum
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	mittelkroniger Baum
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	mittelkroniger Baum
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Strauch
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	mittelkroniger Baum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	großkroniger Baum
<i>Tilia platyphyllea</i>	Sommerlinde	großkroniger Baum
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	großkroniger Baum
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	großkroniger Baum
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Strauch