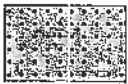

A PLANTEIL

I. PLANZEICHEN FÜR DEN GRÜNORDNUNGSPLAN



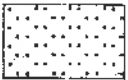
GEPLANTE BÄUME AUF ÖFFENTL. UND PRIV. FLÄCHEN



ÖFFENTLICHES GRÜN
PARKARTIG ZU GESTALTENDE FLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.20, 24 BauGB)



ÖFFENTLICHES GRÜN
FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR
UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20, 24 BauGB)



ÖFFENTLICHES GRÜN
SUKZESSIONSFLÄCHE



STRAUCHHECKEN AUF ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN



VORGESCHLAGENE WEGEFÜHRUNG IN ÖFFENTL.
GRÜNFLÄCHEN



GRUNDSTÜCKSRANDGRÜN AUF PRIV. FLÄCHEN

II. PLANZEICHEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



1.1.  GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)



1.2.  GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG (§ 8 BauNVO)

1.3.  INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO)

1.4.  INDUSTRIEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG (§ 9 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1.	GE, GEmB	BAUGEBIET	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
	0.8	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSEZAHL	

2.2.	GI, GIinB	BAUGEBIET	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
	0.8	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSEZAHL	

3. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

3.1.  BAUGRENZE

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

4.1.  FLÄCHEN FÜR PRIVATEN BEDARF / PRIVATE FLÄCHEN

4.2.  FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF / ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5.1.  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

5.2.  ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

5.3.  GEHWEG / RADWEG

6. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

6.1. ES GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)


St  STELLPLÄTZE

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

8.1.  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

8.2.  HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT NENNSPANNUNG UND SCHUTZZONE

8.3.  VERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH

8.4.  FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)


9. KARTENZEICHEN FÜR DIE SÄCHSISCHEN FLURKARTEN


9.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN

9.1.1.  FLURSTÜCKSGRENZEN

9.1.2.  FAHRBAHNBEGRENZUNG (RANDSTEIN)

9.2. BAUWERKE

9.2.1.  WOHNGEBÄUDE (MITTELSTRICH IST FIRSTRICHTUNG)

9.2.2.  NEBENGEBÄUDE (MITTELSTRICH IST FIRSTRICHTUNG)

9.3. STRASSEN UND WEGE

9.3.1.  ABGEMARKTER WEG

9.4. VERSCHIEDENES

9.4.1. 635.1 FLURSTÜCKSNUMMERN

B TEXTTEIL

I. TEXTTEIL ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes

1. ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND

Die Baumallee längs der Dresdener Straße (S 80) ist zu erhalten und zu ergänzen

2. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN BEGRÜNUNG IM GELTUNGSBEREICH

2.1 Gehölzarten im Geltungsbereich

Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Die Artenlisten sind in die Begründung des Grünordnungsplanes aufgenommen.

2.2 Grünachsen, Grünzüge

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und der weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang der Arten artenentsprechend nachzupflanzen.

2.2.1 Die als "parkartig zu gestalten" festgesetzten Flächen sind mit Rasen und/oder Wiese zu begrünen sowie mit Bäumen, Sträuchern und/oder Stauden zu bepflanzen, gemäß Artenlisten.

Innerhalb der als "parkartig zu gestalten" festgesetzten Flächen ist je 200 qm ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Zur Eingrünung des Gesamtgebietes sind folgende Grünstrukturen vorgesehen:

- öffentliches Grün (Grünzüge mit Baumalleen, Straßenbegleitgrün).
- privates Grün (Straßenbegleitende Baumalleen, Grundstückseingrünung)

Die Grünstrukturen im Einzelnen:

- Alleen entlang der Erschließungsstraßen und Grünzüge, auf öffentlichem und auf privatem Grund, (4 Kategorien):

Baumarten	Solitär 4 x v.m.B. StU 18/20 cm Hochstamm, Stammhöhe 3 m
-----------	---

- Flächige Gehölzpflanzungen (auf öffentlichem und auf privatem Grund) und Solitärgehölze in den quartiergliedenden Grünzügen Ost-West und im Grünzug Nord-Süd am Westrand des Gebietes.

3-stufige Abpflanzung
(Sträucher, kleinkronige
Bäume)

Sträucher 2 x v.m.B. H 100/150 cm

Bäume 3 x v.m.B. StU 18/20
Hochstamm, Stammhöhe 3 m

Einzelbäume, Heister, Hochstämme
3 x v.m.B. StU 18/20 cm

- Geschnittene Hecken:

Straucharten

2,5 St/m 2 x v.m.B. H 150/175 cm

2.2.2 Zwischen Baugebiet und Autobahn wird ein 40 m breiter Streifen als Sukzessionsfläche freigehalten.

2.2.3 Die als "Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft" festgesetzten Bereiche sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde herzustellen und zu unterhalten.

2.3 Festlegungen für die Einzelgrundstücke

2.3.1 Entlang der künftigen Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Betrieben sind flächige Gehölzpflanzungen nach Punkt 2.2.1 als Gliederungs- und Durchgrünungselemente vorgesehen. Ausgehend von der jeweiligen Grundstücksgrenze sind beidseits der Grenze Grünstreifen von mindestens 3 m Breite als Pflanzflächen vom jeweiligen Besitzer bereitzustellen, anzulegen und zu pflegen.

An künftigen Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Erschließung sind auf Privatgrund Grünstreifen von mindestens 5,0 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich von Verwaltungsgebäuden ist die Mitverwendung von 20 % Ziergehölzen, ausgenommen Nadelgehölzen, zulässig.

In diesen Grünstreifen sind die straßenbegleitenden Baumalleen wie festgesetzt anzulegen und zu unterhalten. Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.

Bei der Beplanung und der Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen für die Einzelgrundstücke ist insbesondere darauf zu achten, daß diese Flächen langfristig durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.

2.3.2 KFZ - Stellplätze auf öffentlichem Grund sind straßenbegleitend als Längsparkstreifen in den Sammelstraßen festgelegt.
Private Stellplätze liegen auf den jeweiligen Einzelgrundstücken.
Ebenerdige Stellplätze auf Privatgrund sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen.

Zur Durchgrünung sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen: Bei Längsstellplätzen ist pro 3 PKW ein Großbaum, bei Querparken pro 5 PKW ein Großbaum und bei Gegeneinanderquerparken pro 10 PKW ein Großbaum (StU 18/20 cm, Baumscheibe mind. 2 x 3 m) zu pflanzen, vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Zur seitlichen Einbindung größerer Parkplätze (mehr als 30 Stellplätze) sind Heckenpflanzungen vorzunehmen, alternativ ist auch eine Eingrünung durch berankte Pergolen möglich.

2.3.3 Die Zufahrts- und inneren Erschließungsstraßen auf Privatgrund sind als Grünachsen zu gestalten.

2.4. Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gem. § 1 Abs. 5 Bauaufsichtliche Verfahrensordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Zum einzelnen Bauantrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein durch einen Landschaftsarchitekten erstellter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung der Baukörper in die Landschaft sowie die Gestaltung der Freiflächen und des Arbeitsumfeldes entsprechend den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes regelt.

- 2.5. Die geplante Eingrünung auf Privatgrund ist in vollem Umfang zu verwirklichen, Anlage und Pflege der zur Eingrünung der einzelnen Baugrundstücke festgesetzten Pflanzungen unterliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Bleiben Teile der Randeingrünung der einzelnen Baugrundstücke für Zufahrten ausgespart, ist als Ersatz eine ebensogroße Fläche wie die ausgesparte Fläche als Grünfläche in direktem Anschluß an die Abpflanzung auf dem Betriebsgelände anzulegen.

- 2.6. Die gestalteten Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

- 2.7. Die Fassaden von Produktions- und Lagerhallen an der Südseite der Baufelder 4.1., 4.2., 4.3., und 4.4. sowie an der Ostseite der Baufelder 1.3., 2.3., 2.6., 3.4., 3.8. und 4.4. sind durch geeignete Maßnahmen zum Zwecke der Einbindung in das Landschaftsbild zu begrünen.

Zugelassene Alternativen:

- Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen, wobei 80 % der geschlossenen Fassaden zu begrünen sind.
- Eingrünung durch vorgestellte Baumreihen (6 Bäume gemäß Artenliste 2.1. pro 50 m Fassade, StU 20-25 cm, Baumscheiben mind. 3 x 3 m)

3. Artenlisten

3.1. Artenliste Bäume

Hochstämme: Alleen entlang der Erschließungsstraßen und Grünzüge

- | | |
|-----|----------------------------------|
| (1) | Sammelstraßen |
| (2) | Anliegerstraßen |
| (3) | Anliegerstraßen an den Grünzügen |
| (4) | Hauptsammelstraße |

3.1.1. Grosskronige / Mittelkronige Bäume

Corylus columa	(2)	(4)	BAUMHASEL
Aesculus hippocastanum		(3) (4)	ROSSKASTANIE
Robinia bessoniana	(1) (2)	(4)	AKAZIE
Acer platanoides	(2)	(3) (4)	AHORN (BERGAHORN)
Tilia cordata		(3)	LINDE
Tilia euclora	(1) (2)	(3) (4)	LINDE
Fraxinus excelsior		(3)	ESCHE
Platanus acerifolia	(1)	(3) (4)	PLATANE
Populus nigra "Italica"	(1) (2)	(3) (4)	SÄULENPAPPEL

3.1.2 Kleinkronige Bäume

Robinia pseudoacacia	(2)	KUGELAKAZIE
Crataegus carrierei	(2)	APFELDORN
Crataegus crus-galli	(2)	HAHNENDORN
Acer platanoides "Globosum"	(2)	KUGELAHORN

3.2. Artenliste Gehölze

3.2.1. Flächige Gehölzpflanzungen und Solitärgehölze im Rasen

<i>Acer pseudoplatanus</i>	BERGAHORN
<i>Acer platanoides</i>	SPITZAHORN
<i>Tilia cordata</i>	LINDE
<i>Fraxinus excelsior</i>	ESCHE
<i>Quercus robur</i>	EICHE
<i>Carpinus betulus</i>	HAINBUCHE
<i>Populus tremula</i>	ZITTERPAPPEL
<i>Sorbus aucuparia</i>	EBERESCHE
<i>Pinus austriaca-nigra</i>	SCHWARZKIEFER
<i>Pinus sylvestris</i>	WALD-KIEFER
<i>Taxus baccata</i>	EIBE
<i>Fagus sylvatica</i>	BUCHE
<i>Betula pendula</i>	BIRKE

3.2.2. Sonderbäume:

<i>Populus nigra</i> "Italica"	SÄULENPAPPEL
<i>Aesculus hippocastanum</i> "Camea"	KASTANIE ROTBLÜHEND
<i>Robinia bessoniana</i>	KUGELAKAZIE
<i>Robinia pseudoacacia</i>	SCHEIN-AKAZIE
<i>Salix alba pendula</i>	TRAUERWEIDE

3.2.3. Artenliste Sträucher

<i>Cornus mas</i>	KORNELKIRSCH
<i>Cornus sanguinea</i>	ECHTER HARTRIEGEL
<i>Coryllus avellana</i>	HASEL
<i>Crataegus monogyna</i>	WEISSDORN
<i>Euonymus europaeus</i>	PFÄFFENHÜTCHEN
Rosa, in versch. Sorten	HECKENROSE
<i>Ligustrum vulgare</i>	GEMEINER LIGUSTER
<i>Ligustrum v. Lodense</i>	NIEDRIGER LIGUSTER
<i>Lonicera xylosteum</i>	HECKENKIRSCH
<i>Malus i.s.</i>	ZIERAPFEL
<i>Prunus sargentii</i>	SCHARLACH-KIRSCH
<i>Prunus laurocerasus</i>	LORBEERKIRSCH
<i>Prunus spinosa</i>	SCHLEHDORN
<i>Syringia vulgaris i.s.</i>	FLIEDER
<i>Viburnum burkwoodii</i>	OSTER-SCHNEEBALL
<i>Viburnum lantana</i>	SCHNEEBALL
<i>Taxus baccata</i>	EIBE
<i>Taxus bacc. repandens</i>	TAFELEIBE
<i>Hedera helix</i>	EFEU

3.3. Artenliste Kletterpflanzen

<i>Clematis i.S.</i>	WALDREBE
<i>Hedera helix</i>	EFEU
<i>Lonicera i.S.</i>	GEISSBLATT
<i>Polygonum aubertii</i>	KNÖTERICH
<i>Pathenocissus quinquefolia</i> "Engelmannii"	WILDER WEIN
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"	WILDER WEIN
<i>Aristolochia durior</i>	GROSSBLUMIGE PFEIFENWINDE

3.4. Artenliste Geschnittene Hecken

<i>Carpinus betulus</i>	HAINBUCHE
<i>Ligustrum vulgare</i>	GEMEINER LIGUSTER
<i>Cornus mas</i>	KORNELKIRSCH
<i>Taxus baccata</i>	EIBE

3.5. Artenliste Feuchtstandorte (falls vorhanden)

3.5.1. Bäume

Acer campestre	FELDAHORN
Alnus i.S.	ERLE
Fraxinus excelsior i.S.	ESCHE
Populus i.S.	PAPPEL
Prunus padus	TRAUBENKIRSCHEN
Quercus palustris	SUMPFEICHE
Quercus robur	STIELEICHE
Salix alba	SILBERWEIDE

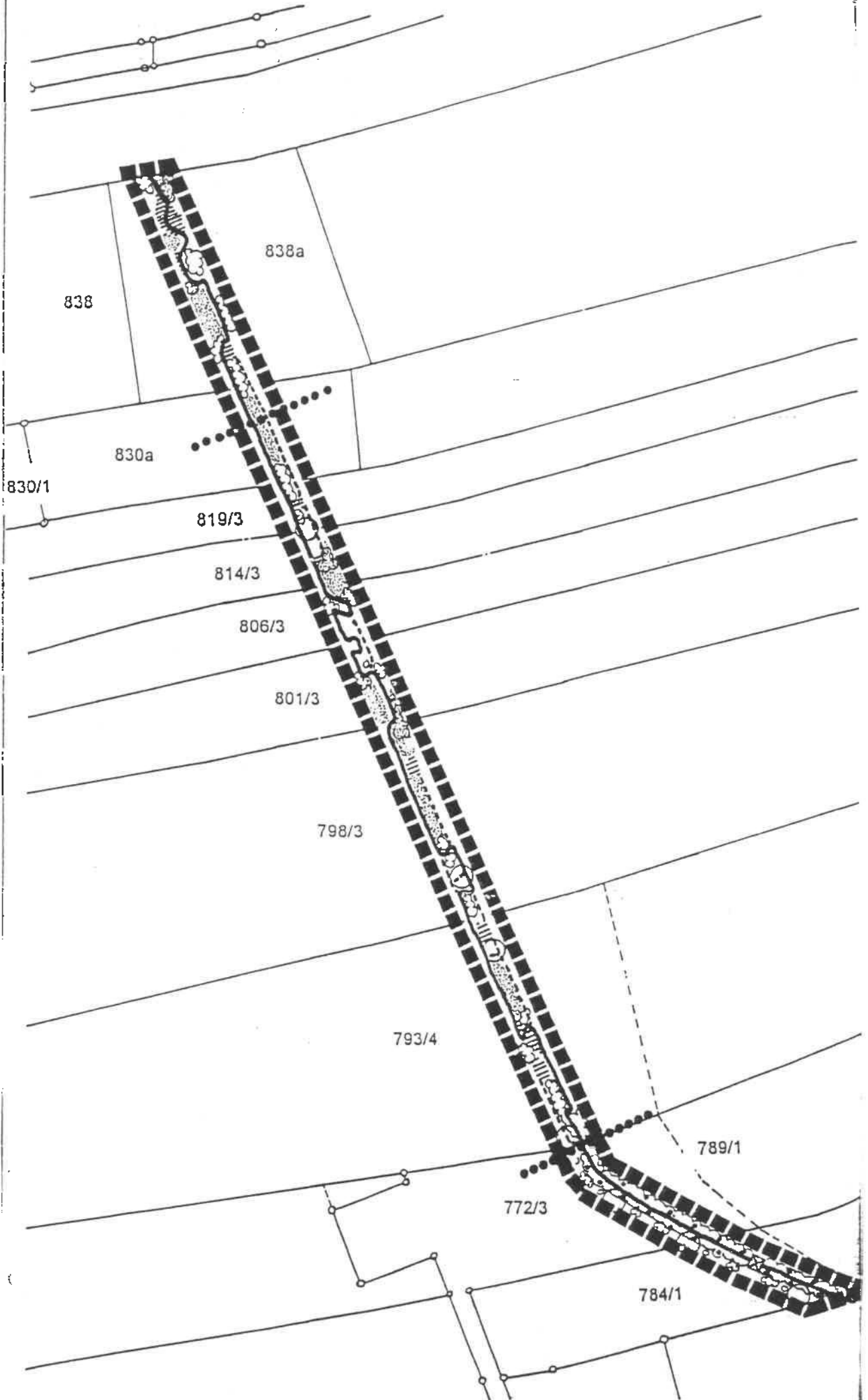
3.5.2. Sträucher










Cornus i.S.	HARTRIEGEL
Cornus sanguinea	ROTER HARTRIEGEL
Euonymus europaeus	PFÄFFENHÜTCHEN
Lonicera xylosteum	HECKENKIRSCHEN
Rhamnus frangula	FAULBAUM
Rosa arvensis	FELDROSE
Salix aurita	OHRWEIDE
Salix viminalis	KORBWEIDE
Sambucus nigra	HOLUNDER
Viburnum opulus i. S.	GEMEINER SCHNEEBALL

4. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingiffs außerhalb des Geltungsbereiches (§§ 9(3) und 26 (4) SächsNatSchG)

- 4.1. Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft im Südwesten von Radeburg und ca. 1,7 km westlich vom Bebauungsplangebiet der Bömsbach. Als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme zur Minimierung des Eingiffs in Natur und Landschaft ist der Bömsbach, im Streckenabschnitt zwischen der Staatsstraße S 177 im Norden (Oberlauf) und der Bärwalderstraße im Süden (Unterlauf), zu renaturieren.
- 4.1.1. Ab Flurstück 830 a im Norden bis einschließlich 793/4 im Süden ist die vorhandene ca. 310 m lange Verrohrung des Bachlaufs zu öffnen und ein neues Bachbett anzulegen. Die Lage des neuen Bachbettes ist auf den Verlauf der ehemaligen Verrohrung und die vorhandene Topographie (Bach in Tieflage) abzustimmen.
- 4.1.2. Auf den anschließenden Flurstücken 772/3 bzw. 789/1 und 784/1 ist der ca. 120 m lange teilweise ökologisch wertvolle und sensible Streckenabschnitt des Bachlaufs nur durch zusätzlichen Bepflanzungsmaßnahmen zu optimieren.
- 4.1.3. Auf den Flurstücken 838 bzw. 838 a und 830 a (teilweise) im Norden ist der 105 m lange teilweise ökologisch wertvolle und sensible Streckenabschnitt vorrangig sicherzustellen.
- 4.1.4. Für die Ausgleichsmaßnahme ist im gesamten Streckenabschnitt ein mindestens 10 m breiter Korridor vorzusehen.

4.1.5. Umgriff der Gesamt-Renaturierungsmaßnahme M 1/2000



	Umgriff der Renaturierungsmaßnahme (= Bachkorridor bzw. bewirtschaftungs-, düngemittel- und pestizidfreie Zone)
	Abgrenzung der Entrohrungsstrecke und der Optimierungsstrecke im Süden bzw. des Sicherstellungsbereiches im Norden
	Bachgerinne
	Amphibische Bereiche, Gräben und Tümpel
	Vorhandener Gehölzbestand
	Zu pflanzende Bäume
	Zu pflanzende Sträucher und Kleinbäume
	Rohbodenaufschüttungen
	Brücke
838	Flurnummer

4.2. Zur Renaturierung und Optimierung von Bachbett und Bachufersaum des Börmbsbaches auf dem Streckenabschnitt ab Flurstück 830 a im Norden bis Flurstück 793/4 im Süden sind zusätzlich zu den in Pkt. 3.1.1 und Pkt. 3.1.3. festgesetzten Grundmaßnahmen folgende Einzelmaßnahmen durchzuführen:

- Anlegen von amphibischen Zonen, Gräben bzw. "Altarmen" und Tümpeln
- Pflanzung von Einzel-Bäumen
- Pflanzung von Sträuchern
- Einbringung von Totholz-Baumstämmen
- Anlegen von Wurzelstockdeponien
- Einbringen von Steinwurf-Haufen
- Aufbringen von Rohbodenaufschüttungen
- Unterlassen jeglicher landwirtschaftlicher Nutzung (Acker- und Grünlandnutzung, Aufbringen von Dünger und Pestiziden)
- Zulassen der natürlichen Dynamik (Auftrag/Abtrag, Sukzession)

4.3. Artenliste

4.3.1. Artenliste - Bäume

Ainus glutinosa
Salix alba
Quercus robur
Quercus petraea
Fraxinus excelsior

ROT-ERLE
SILBER-WEIDE
STIEL-EICHE
TRAUBEN-EICHE
ESCHE

Im Fall des zur Optimierung vorgesehenen unverrohrten südlichen Streckenabschnittes sollten in Hinblick auf die vorhandenen Erlen-Bestände primär Rot-Erlen eingebracht werden

4.3.2 Artenliste - Sträucher und Kleinbäume

Salix cinerea	ASCH-WEIDE
Salix aurita	OHR-WEIDE
Salix purpurea	PURPUR-WEIDE
Salix caprea	SAL-WEIDE
Frangula alnus	FAULBAUM
Viburnum opulus	GEMEINER SCHNEEBALL
Rosa agrestis	RCSE
Rosa caesia	RCSE
Rosa canina	ROSE
Rosa dumalis	ROSE
Populus tremula	ZITTER-PAPPEL
Prunus padus	FRÜHBLÜHENDE TRAUBENKIRSCHEN
Rhamnus cathartica	KREUZDORN
Berberis vulgaris	BERBERITZE
Rubus fruticosus agg.	BROMBEERE
Prunus spinosa	SCHLEHE

(auf etwas trockeneren Standorten)

Im Fall zur Optimierung vorgesehenen unverrohrten südlichen Streckenabschnittes ist im Hinblick auf das Vorkommen des domige bzw. stachlige Gehölze benötigten seltenen Neuntöter primär auf solche Sträucher zurückzugreifen (z.B. Rosen, Schieen, etc.).

- 4.4. Die Ausführungsplanung und das Pflegekonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 4.5. Abweichungen von der Planung innerhalb des Umgiffes der Renaturierungsmaßnahme sind aus Gründen des Verlaufs der ehemaligen Verrohrung und aus Gründen der vorhandenen Topographie zulässig.
- 4.6. Die Maßnahmen zur Renaturierung des Börnzbaches sind zwischen den Monaten Oktober bis Mai auszuführen. Der Abschluß der Maßnahmen muß bis Ende Mai 1996 erfolgen.
- 4.7. Die Duldung der Baumaßnahmen zur Renaturierung des Börnzbaches, sowie die Duldung der Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege des renaturierten Börnzbaches, durch die Eigentümer der betroffenen Grundstücke, ist über im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeiten auf der Fläche des dienenden Grundstücks sicherzustellen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist für die betroffenen Flurstücke - und für die Flurstücke, die durch die Baumaßnahme tangiert werden könnten - die Bestellung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Grundbuchamtes Dresden für Radeburg auf der Fläche des dienenden Grundstücks zugunsten der Stadt Radeburg und dem Freistaat Sachsen zu veranlassen (838 bzw. 838a; 830a bzw. 830/1; 819/3; 814/3; 806/3; 801/3; 798/3; 793/4; 789/1; 772/3; 784/1).

II. TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

in Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
des Bebauungsplanes

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

1.1.1. GEWERBEGEBIET GE gemäß §8 BauNVO Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2. GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG GEmB gemäß §8 BauNVO Zulässig sind in den Baufeldern Süd 1.1., 2.1. und 2.4.:

Betriebe und Anlagen nach Punkt 1.1.1. mit maximalen Lärmemissionen von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

1.1.3. INDUSTRIEGEBIET GI gemäß §9 BauNVO Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

1.1.4. INDUSTRIEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG GImB gemäß §9 BauNVO Zulässig sind in den Baufeldern Süd 3.1. und 3.5.:

Betriebe und Anlagen nach Punkt 1.1.3. mit maximalen Lärmemissionen von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

1.1.5. INDUSTRIEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG GImB gemäß §9 BauNVO Zulässig sind in den Baufeldern Süd 4.1., 4.2., 4.3. und 4.4.:

Betriebe und Anlagen nach Punkt 1.1.3..

Die Baufelder Süd 4.1. - 4.4. werden im Sinne von § 1 (4) Bau NVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Dabei werden für die Nachtzeit ausbreitungswirksame Schalleistungspegel L_{wA} in dB(A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzusiedelnde Betriebe - gemittelt über die Fläche des Betriebes - nicht überschritten werden dürfen.

Der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel nachts L_{wA} in dB(A) je Quadratmeter wird festgesetzt für das Baufeld:

- Süd 4.1. mit 50 dB(A)
- Süd 4.2. mit 60 dB(A)
- Süd 4.3. mit 50 dB(A)
- Süd 4.4. mit 60 dB(A)

Bei diesen flächenbezogenen Schalleistungspegeln handelt es sich um immisionswirksame Schalleistungspegel.

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

1.2.1. GRZ = 0.8 GFZ = 1,6 BMZ = 9.0

1.3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB):

1.3.1. Besondere (abweichende) Bauweise (§22 (4) BauNVO).
Keine Festsetzungen innerhalb der Betriebsgrundstücke.
Nicht festgesetzt ist eine maximale Gebäudelänge.
Zu den Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände der
"offenen Bauweise" (§22 (2) BauNVO) einzuhalten.

**1.4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)**

Für Maßnahmen zum Schutz und Minderung vor Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr der A 13 Dresden-Berlin ist folgende Fläche (siehe Bandierung im Planteil) festgesetzt:

Die Baufelder Süd 1.3., 2.3., 2.6., 3.4., 3.8., und 4.4. innerhalb der bandierten Fläche parallel der BAB 13 Dresden-Berlin in einem Abstand von 200 m zum westlichen Fahrbahnrand.

Auf diesen Baufeldern wird der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bis zu einem Abstand von 100 m vom westlichem Fahrbahnrand der Autobahn überschritten, der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 200 m zum westlichen Fahrbahnrand.

1.4.1. Planerische und/oder passive Schallschutzmaßnahmen

Unter der Beachtung der DIN 18005 ist die vorgesehene Nutzung der Baufelder Süd 1.3., 2.3., 2.6., 3.4., 3.8., und 4.4. möglich:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen sind vom Bauherrn zusätzliche planerische Maßnahmen (z.B. Aufenthaltsräume an einer von der Lärmquelle abgewandten Fassade) vorzusehen und/oder passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) vorzunehmen.

Auf das Schallschutzgutachten des Institutes für Umweltschutz und Bauphysik der Planungsgesellschaft Obermeyer Planen und Beraten, München, vom 18.06.1993 wird hingewiesen.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §83 SächsBO)**

2.1. Dachform:

2.1.1. Geneigtes Dach oder Flachdach

2.2. Gebäudehöhe:

2.2.1. GE, GEmB: max. 12,0 m über Gelände, in Ausnahmefällen 16,0 m

2.2.2 **GI, GImB:** max. 16,0 m über Gelände, in Ausnahmefällen 21,0 m

Auf den Baufeldern Süd 4.1., 4.2., 4.3. und 4.4. ist die Gebäudehöhe festgesetzt mit max. 12,0 m über Gelände, in Ausnahmefällen 16,0 m.

2.2.3. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Attika bzw. Dachfirst.

2.2.4. Dachaufbauten, z.B. Kamine, Aufzugtürme etc. sind zulässig.

2.3. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

2.3.1. Grelle, leuchtende Farben sind nicht zulässig.

2.3.2. Großflächig ungegliederte Fassaden sind unzulässig, Fassaden sind durch maßstäbliche und differenzierte Strukturen zu gliedern und zu proportionieren.

2.3.3. Lange Gebäudefluchten sind durch vertikale Zäsuren zu untergliedern (z.B. betonte Treppenhäuser, Tragwerkselemente, Fassadenteilung, Materialwechsel).

2.3.4. Größen von Fenstern und sonstigen Öffnungen sind auf die Gebäudeproportionen abzustimmen.

2.4. **Einfriedungen:**

2.4.1. Grundstückseinfriedungen sind zulässig in Form von Industrie-Metallzäunen und Mauern mit einer Höhe bis zu 2,50 m.

2.4.2. Grundstückseinfriedungen sind zulässig in Form von Hecken (s. Artenliste Grünordnungsplan) mit einer Höhe bis zu 2,50 m.

2.5. **Werbeanlagen:**

2.5.1. Mit der Einreichung eines Bauantrages ist eine Darstellung der Werbung, Beschriftungen und Zeichen einzureichen und genehmigen zu lassen.

2.5.2. Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.

3. **NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN** (§9 Abs.4, 5, 6 BauGB)

3.1. Gemäß §9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind entlang Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 40 m Hochbauten und bauliche Anlagen unzulässig. Diese Festsetzung bezieht sich ab km 142,8 der BAB 13 nach Norden wegen des bevorstehenden Ausbaus auf den Regelquerschnitt 29 auf diesen neuen Querschnitt.
(Stellungnahme des Autobahnamtes Sachsen vom 25.11.1991)

3.2.

Archäologische Funde:

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Der Passus unter 1. ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.
3. Der Passus unter 1. ist schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muß an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.
(Stellungnahme des archäologischen Landesamtes Sachsen vom 05.11.91 aufgrund der Verordnung zum Schutze und zur Erhaltung der vor- und frühgeschichtlichen Bodenaltertümer vom 28.05.1954).

3.3.

Für den Betrieb von Heizanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur umweltfreundliche Heizmedien (Öl / Gas) zulässig.
(Stellungnahme des Landratsamtes Dresden vom 18.11.1991)

3.4.

Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach §4 BImSchG i.V. mit der 4.BImSchV. bedürfen, müssen ihre Umweltverträglichkeit durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung nachweisen. Die Einhaltung relevanter landesrechtlicher Bestimmungen (Immissionsschutz, Wasserhaushaltsgesetz) ist nachzuweisen.
(Stellungnahme des Landratsamtes Dresden vom 18.11.1991)

4.

HINWEISE DURCH TEXT

4.1.

Neuanpflanzungen werden, sofern sie Bestandteil der öffentlichen Erschließung sind, im Zuge der Straßenbaumaßnahmen durchgeführt. Neuanpflanzungen auf privaten Grundstücken sollen bei Abschluß der jeweiligen Grundstücksbebauung angelegt werden.

4.2.

Die genaue Lage und die Notwendigkeit von Sammel- und Anliegerstraßen und die sich daraus ergebende Größe der einzelnen Baugebiete können nach Erfordernis der jeweiligen Betriebsansiedlungsgröße variieren.
Zur kleinteiligen Erschließung der Einzelbaugrundstücke können zusätzliche Erschließungsstraßen vorgesehen werden, ebenso können Erschließungsstraßen bei der Realisierung großer Einzelbaugrundstücke entfallen oder verschoben werden.

4.3.

Die Versorgung der Baugebiete mit Wasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation und Kanalisation liegt in den neu zu bauenden Erschließungsstraßen. Die Gehweg- und Straßenbeleuchtung sowie die Feuerlöschhydranten liegen in allen Straßen entlang der Gehwege in den Randgrünstreifen der Privatgrundstücke in einem Abstand von maximal 0,8 Meter vom Gehwegrand (§9 (1) Nr.21 BauGB).

4.4.

Im Bereich längs der Bundesautobahn in einer Entfernung von 100 m sind folgende Bedingungen zu berücksichtigen:

- Alle genehmigungspflichtigen Werbeanlagen bedürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz der Zustimmung durch das Autobahnamt Sachsen.
- Vom Autobahnamt Sachsen werden in diesem Bereich keine Werbeanlagen zugelassen, die von der Bundesautobahn eingesehen werden können.
- Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, daß der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn nicht geblendet wird.