

# **STADT NEUSTADT**

**- OT POLENZ -**

**LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 12** **„EHEMALIGE MILCHVIEHANLAGE“** **TEILGEBIETE A UND B**

### **TEIL B 1**

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**VOM 14.12.1993**  
**GEÄNDERT AM: 11.10.1994**  
**GEÄNDERT AM: 05.01.1999**  
**GEÄNDERT AM: 27.05.1999**

geändert aufgrund des Bescheides des Regierungspräsidiums Dresden  
vom 14.01.2000, Az 51-2511.20-87 Neustadt

Neustadt, den 31.01.2000

  
Grützner  
Bürgermeister

**PROJEKT: 9901**

**KOMMUNALPLAN - ING.-BÜRO EHRT HOHWALD - TEL. 03596 / 58 63 - 0**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 14.12.1993, zuletzt geändert am 27.05.1999 im Maßstab 1 : 1000 werden folgende

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. S. 137).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - BGBl. III 213-1-2.
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts vom 18.03.1999 (SächsGVBl. S.85).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) - BGBl. III 213-1-6.
5. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601).

---

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§§ 1 - 15 BauNVO)

GE - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

### **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplans über die:

GRZ - Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

FH - Firsthöhe gem. § 18 BauNVO als Höchstwert

TH - Traufhöhe gem. § 18 BauNVO als Höchstwert

festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere, natürliche / vorhandenen Geländeoberfläche der überbaubaren Fläche des Baugrundstückes, Stand Dezember 1998.

### **1.3 BAUWEISE - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

**1.3.1** Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (siehe Planeintrag).

**1.3.2** Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als Einzelgebäude oder gruppierte Baukörper bis zu einer Länge von 80 m, abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO (siehe Planeintrag).

**1.3.3** Überbaubare Grundstücksfläche (siehe Planeintrag).

Die überbaubaren Flächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.3.4** Für das Plangebiet werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

## 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) siehe Eintragungen im Plan

## 1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) siehe Eintragungen im Plan

## 1.6 FÜHRUNGEN VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) siehe Eintragungen im Plan

Die Versorgungsleitungen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum - i.d.R. im Bereich der Straßen und Wege zu führen.

## 1.7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 1.7.1 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) - EINZELBÄUME

Für die Teilgebiete A und B nicht zutreffend.

### 1.7.2 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) - STRASSENBEGLEITGRÜN

In dem Pflanzstreifen ist eine reihenweise Bepflanzung (Allee) mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen auszuführen. Die Mindestgröße der Bäume bei Pflanzung muß 10 - 12 cm Stammumfang betragen.

Zur einheitlichen Gestaltung sollte die Artenauswahl pro Straßenzug auf eine Art der Pflanzliste beschränkt bleiben.

Die Unterpflanzung besteht aus Rasen, bodendeckenden Sträuchern und Wildstauden. Das Verhältnis Rasen/ Sträucher/Stauden beträgt 70 : 20 : 10 gem. Pflanzliste (Anlage 1).

### 1.7.3 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3) - HECKENSTREIFEN

Anpflanzung eines mehrreihigen, teilweise unterbrochenen Heckenstreifens mit standortgerechten Sträuchern, mit davorgelagertem Gras - Kraut - Streifen.

### 1.7.4 PFLANZGEBOT 4 (PFG 4) - FELDGEHÖLZSTREIFEN

Feldgehölzstreifen als Schutzstreifen zur Umgebung und zur gestalterischen und ökologischen Verbesserung der Gesamtsituation.

Die Breite des Streifens beträgt ca. 10 m. Der Aufbau ist stufig.

In dem Pflanzstreifen ist eine gruppenweise Bepflanzung mit standortgerechten und vielfältigen Gehölzen auszuführen. Die Mindestgröße der Bäume bei der Pflanzung soll 10 - 12 cm Stammumfang betragen.

**1.7.5 PFLANZGEBOT 5 (PFG 5) - WIESE**

An der Böschung am nördlichen Rand des Teilgebietes A wird eine extensiv gepflegte Wiese mit gruppenweiser Bepflanzung mit Feld- oder Obstgehölzen festgelegt.

Pro 200 m<sup>2</sup> sind mindestens 1 Baum und 1 Strauch zu pflanzen.

**1.7.6 FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Für die Teilgebiete A und B nicht zutreffend

**1.7.7 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Die im Plan dargestellten Bäume mit mehr als 10 cm Stammumfang sind zu erhalten. Werden Bauarbeiten unzumutbar erschwert, sind Ausnahmen zulässig. Es ist dann an anderer Stelle eine Ersatzpflanzung von 2 Stück Laubbäumen mit einem Stammumfang von je 25 bis 30 cm vorzunehmen.

Die im Plan dargestellten Bepflanzungen mit Hecken und Sträuchern sind zu erhalten.

**1.7.8** Für alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ehemalige Milchviehanlage" gilt bezüglich der Artenwahl die im Anhang aufgeführte Pflanzliste (Anlage 1).

**1.7.9. FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Innerhalb dieser Grünfläche ist die Einordnung von Regenwasserbecken sowie Einrichtungen zur Löschwasserabsicherung zulässig.

**1.8 ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) siehe Eintragung im Plan

Die Begrünung und Bepflanzung richtet sich nach den überlagerten Festsetzungen gemäß Punkt 1.7.

**1.9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) siehe Eintragung im Plan

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgelegten Flächen werden zugunsten der Stadt Neustadt bzw. des Versorgungsträgers oder sonstigen Nutzungsberechtigten belastet.

**1.10 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für die Teilgebiete A und B nicht zutreffend

**1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN,**

soweit sie zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für die Teilgebiete A und B nicht zutreffend

---

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO)

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

**2.1.1** Es erfolgen keine Festlegungen für Dachform, Dachneigung und Firstrichtung.

#### **2.1.2 FASSADEN UND DÄCHER**

Bei der Materialwahl sind nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente)

- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

#### **2.1.3 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE**

Bei geneigten Dächern  $\Sigma$  35° Dachneigung sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte erlaubt.

Als Dachaufbauten sind Gauben zulässig, die von den Giebeln mindestens 1,50 m entfernt sein müssen.

### **2.2 WERBEANLAGEN**

**2.2.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an der Fassade nur bis zur Firsthöhe erlaubt.

Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

**2.2.2** Bei zeitlich begrenzten Sonderveranstaltungen können Werbeanlagen am Eingangsbereich zum Plangebiet sowie an der Stätte der Leistung als Attrappen, Spannbänder und Fahnen für die Dauer der Veranstaltung, längstens aber für einen Monat, abweichend von Ziff. 2.2.1 zugelassen werden.

**2.2.3** Beleuchtungen und Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, daß eine Blendwirkung und / oder Verwechslung mit Signaleinrichtungen für das Betriebspersonal der Deutschen Bahn AG ausgeschlossen ist.

## **2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**

**2.3.1** Die nicht befestigten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung der Flächen über diese Festsetzung hinaus ist eine Auswahl aus der beiliegenden Pflanzliste zu treffen.

### **2.3.2 STELLPLÄTZE**

Alle im Gewerbegebiet erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

### **2.3.3 ANLAGEN ZUR MÜLLBESEITIGUNG**

Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in Verbindung mit Garagen, Einfahrten, Einfriedungen oder anderen wesentlichen Gebäudeteilen zu erstellen.

Die Gemeinschaftsanlagen sind je nach Lage einzugrünen.

### **2.3.5 EINFRIEDUNGEN**

Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Eine Begrünung mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (Anlage 1) wird empfohlen.

Durch die Gewerbetreibenden angrenzend an das Bahngelände, sind die Grundstücke zur Bahn hin einzufrieden. Einfriedungen sind laufend zu erhalten, um ein Betreten des Bahngeländes zu verhindern.

---

### **3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN**

---

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### **3.1 BAUBETRIEBLICHE BODENBELASTUNGEN**

Die Forderungen des Merkblattes "Baubetriebliche Bodenbelastungen" (Anlage 2) sind bei der weiteren Planung und Durchführung zu berücksichtigen.

#### **3.2 MASSNAHMEN IM GRENZBEREICH DER DEUTSCHEN BAHN AG**

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Deutschen Bahn AG sind die Forderungen aus der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, Regionalbereich Dresden zu beachten.

Durch die Gewerbetreibenden ist zu sichern, daß die Baulasten nicht auf den Grundstücken der Deutschen Bahn AG liegen.

Planungen im Brückenbereich sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

#### **3.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

Durch die Gewerbetreibenden ist mit der ESAG die erforderliche elektrische Leistung und die Verkabelung abzustimmen.

#### **3.4 ZWISCHENLÖSUNG ABWASSERENTSORGUNG**

Durch den Eigentümer der Kleinkläranlage ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Benutzung des Vorfluters an das Umwelt und Naturschutz, Referat Gewässerschutz, in Pirna zu stellen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Pflanzliste

Anlage 2 - Merkblatt Baubetriebliche Bodenbelastungen

**ANLAGE 1****PFLANZLISTE****B ä u m e**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Buche
Juglans regia (geschützte Lagen)	Walnußbaum
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Großsträucher und kleine Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

**Straßenbäume (heimische, gut geeignete Sorten):**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Crataegus laevigata (Paul' s Scarlet)	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

**Sträucher**

Cornus Sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus Fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder

**Kletterpflanzen für Wandbegrünung, Rankgerüste****Gerüstkletterer**

Clematis-Arten	Waldrebe
Lonicera-Arten	Geissblatt
Jasminum nudiflorum	Jasmin
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa - Arten	Kletterrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Wisteria Sinensis	Glyzinie

**Selbstkletterer**

Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

**Über Winter laubhaltende Gehölze**

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum Vulgare	Liguster
Querlus robur, petraea	Eichen

## Empfohlene einheimische Obstgehölze

(nach Abstimmung mit Herrn Menzel, Leiter der Obstproduktion Stolpen)

### **Apfel:**

Weizenapfel	Goldparmäne	Geflammtter Kardinal
Helios	Carola	Rheinischer Krummstiel
James Grieve	Herma	Gascoynes Scharlachroter
Spartan	Lunow	Goldrenette von Blenheim
Clivia	Prinzenapfe	Großer Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel	Roter Eiserapfel	Bittenfelder Sämling
Coulonrenette	Winterrambour	Schöner von Boskoop
Kaiser-Wilhelm	Zabergäu-Renette	

### **Birne:**

Conferenze	Bunte Juli	Trivox
Clapps Liebling	Amanlis Butterbirne	Köstliche von Charneu
Lucius	Phillipsbirne	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Marianne	Poiteau

### **Sauerkirsche:**

Schattenmorelle	Kelleris
-----------------	----------

### **Süßkirsche:**

Altenburger Melonen	Spanische Weiße	Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger	Kordia	Schneiders Späte Knorpel
Badeborner	Maibigarrow	Büttners Rote Knorpel
Teickners	Werdersche Braune	Große Germesdorfer

### **Pflaume:**

Hauszwetschge	The Czar	Althanns Renecloude
Stanley	Nancymirabelle	Große grüne Renecloude

## Anlage 2

### Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen

Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Oberboden und Bodenaushub sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind folgende Anforderungen des Bodenschutzes bei Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gesetzliche Grundlagen sind das BBodSchG, das EGAB (die aktuelle Fassung), das BauGB und die SächsBauO. Der Stand der Technik ist u. a. dokumentiert in den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ - Technische Regeln - der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Stand 06.11.1997).

**Grundsätzlich** ist das im Zuge von Aushubarbeiten anfallende unbelastete Bodenmaterial getrennt nach Oberboden und mineralischem Bodenaushub zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich anzustreben, die entsprechenden Flächen sind dafür festzusetzen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

**Oberboden** ist die oberste Schicht des Bodens, die neben anorganischen Stoffen, wie z.B. Kies-, Sand-, Schluff- und Tongemischen, auch Humus und Bodenlebewesen enthält. Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten abzutragen und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.

**Bodenaushub** ist natürlich anstehendes und umgelagertes Locker- und Festgestein (DIN 18 196), das bei Baumaßnahmen ausgehoben oder abgetragen wird. Nicht zum Bodenaushub gehören „Mutterboden“ (Oberboden), Bankettschälgut, Bergematerial (z.B. Waschberge) und Boden mit schädlichen Verunreinigungen (z.B. durch anthropogene Einflüsse). Bodenaushub ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Mit überschüssigen Bodenaushub ist entsprechend den genannten Grundsätzen zu verfahren.

**Durchmischung von Bodenmaterial** - Bodenmaterial ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen. Eine Mischung von Oberboden und Bodenaushub ist unzulässig. Eine Durchmischung verschiedener Arten an Bodenaushub sollte nur in begründeten Fällen vorgenommen werden.

Bei der **Zwischenlagerung von Böden** im Rahmen des Bauvorhabens ist zu beachten für:

- **Oberboden**, daß angelegte Mieten (Endlosmieten max. 0,8 m hoch) nicht befahren und durch Motorraupen profiliert werden, bei länger Lagerung entsprechend zu pflegen bzw. mit tiefwurzelnden Pflanzen zu begrünen sind;
- **Bodenaushub**, daß er ebenfalls in trapezförmigen Mieten zwischenzulagern ist und erhebliche Verdichtungen zu vermeiden sind.

**Aufschüttungen** - Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Sind Aufschüttungen mit überschüssigem Oberboden oder Bodenaushub außerhalb genehmigter Bauvorhaben beabsichtigt, ist zu prüfen, ob diese einer Genehmigung entspr. SächsBauO unterliegen.

**Fächenversiegelung** - Untergeordnete Verkehrs-, Park- und Hofflächen sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten, sofern dem keine wasserrechtlichen Festlegungen entgegenstehen. Dauerhaft nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen (rekultivieren / renaturieren).

**Baubetriebliche Bodenbelastungen** sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluß der Baumaßnahme zu beseitigen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten eine Bodenbelastung (unbekannter Kontaminationsherd, verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippung von Chemikalien u.a.) festgestellt, berührt oder angeschnitten werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Abfallamt des Landkreises Sächs. Schweiz bzw. das Staatliche Umweltfachamt Radebeul, Ref. Altlasten, unverzüglich in Kenntnis zu setzen.