

Gemeinde Kottmar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartentechnik Nocke, Hintere Dorfstraße“ - Obercunnersdorf

Teil B – Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

- 1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB)

- 2 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Firmengebäudes der Firma „Gartentechnik Nocke“ mit Flächen für Verkauf, Lager, Büro und Werkstatt zulässig. Dabei handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört.

- 3 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch des Planentwurfes für das geplante Firmengebäude gemäß Planeintrag festgesetzt.
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend des Planentwurfes für das geplante Firmengebäude als Planeintrag in Metern über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die durchschnittliche Geländehöhe innerhalb des festgesetzten Baubereiches.

- 4 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22, §23 BauNVO)
Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt.

- 5 **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
Stellplätze für Pkw sind in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 6 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Die Erschließung des Grundstückes ist auf eine Ein- und Ausfahrt für Liefer- und Kundenverkehr zu beschränken, die möglichst gegenüber der vorhandenen Hofzufahrt des gegenüberliegenden Grundstückes 807/2 angeordnet werden soll.
An der geplanten Ein- und Ausfahrt vom Flurstück 504/1 auf die Hintere Dorfstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke einzuhalten.

7 Leitungsrechte

Versorgungsleitungen sind möglichst unterirdisch zu verlegen.

8 Grünordnerische Festsetzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 8 Abs. 1 SächsBO, §8 SächsNatSchG)

8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es wird eine Minimierung der Flächenversiegelung durch Optimierung der Nebenflächen und wenn möglich Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten angestrebt.

8.2 Schutzmaßnahmen

Die vorhandenen Gehölze (v.a. Großbäume) sind, soweit wie möglich, zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.

Um Schäden an Gehölzen während zukünftiger Baumaßnahmen zu minimieren, sind die DIN 18920 und RAS-LG 4 unbedingt einzuhalten. Demzufolge sind Abgrabungen und Aufschüttungen im Traufbereich der Bäume und Sträucher unzulässig. Des Weiteren wird auf das BNatSchG verwiesen.

Unvermeidbare Fällungen sind bei der zuständigen Gemeinde Kottmar bzw. der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz gesondert zu beantragen. Gemäß § 39 (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen“ dürfen Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht durchgeführt werden.

8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20; 25; Abs. 6)

Zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in den Naturhaushalt wird die Maßnahme M 1 festgesetzt und ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu realisieren.

M 1 Es sind auf der Gesamtfläche von M 1 (ca. 3.837 m²) Ausgleichspflanzungen von 30 hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten vorzunehmen. Die Baumpflanzungen sind als Streuobstwiese mit einem Bauabstand von 8-10 m umzusetzen. Qualität: Bäume: Hochstamm, Hochstamm 2xv; Stammumfang 14-16 cm auszuführen. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Das unter den Bäumen befindliche Grünland ist extensiv zu nutzen (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes bzw. extensive Beweidung).

Die Bäume erhalten einen fachgerechten Erziehungs- und anschließende periodische Auslichtungsschnitte (alle 5 Jahre). Die Bäume sind vor Beschädigung (vorübergehend durch Wild, dauerhaft bei Beweidung).

Totholzstrukturen sind zu erhalten.

8.4 Gehölz- und Strauchpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind artenstrukturiert vorzunehmen.

Für weitere Gehölzpflanzungen außerhalb der Festsetzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden (s. Artenliste).

8.5 Sonstige Maßnahmen

Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist im gesamten Planungsgebiet untersagt.

Die Darstellungen (Planzeichen) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan basieren auf der Planzeichenverordnung 1990 gemäß BauNVO.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

9.1 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Werbeanlagen und Werbeelemente sind so zu dimensionieren, dass sie sich den Gebäudeproportionen unterordnen. Sie dürfen die Wandhöhen der Gebäude nicht überragen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Belästigung der Bewohner umliegender Gebäude ausgeht. Werbeanlagen mit wechselndem Licht (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder Laufschrift) sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

10 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 Abs.1 SächsBO)

Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes, ausgenommen Flächen für Zufahrten und Stellplätze, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

HINWEISE

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag.

Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz besteht die Möglichkeit sich an die Radonberatungsstelle des Freistaat Sachsen zu wenden:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

Tel. (0371) 46124-221
Fax. (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful

Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13
08301 Bad Schlema

Denkmalschutz

Bei anstehenden Bodeneingriffen sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG hinzuweisen.

Wenn bei der Bauausführung vorgeschichtliche Funde (Erd- und Steindenkmale, Töpferofen, auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen u. dgl.) angetroffen werden, ist sofort das Landesamt für Archäologie zu benachrichtigen (Tel. 0351 89260 oder 0351 8926199). Die Fundstelle ist ohne weitere Aufdeckmaßnahmen unberührt zu lassen.

Flurbereinigung

Das Flurstück 504/1 der Gemarkung Obercunnersdorf befindet sich im Flurbereinigungsverfahren B178 – Ruppersdorf. Das geplante Vorhaben unterliegt der zeitweiligen Einschränkung während des laufenden Flurbereinigungsverfahrens. Der §34 FlurbG ist bei der Aufstellung der Planungen zu beachten. Vor Baubeginn ist die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde einzuholen.

Naturschutz

Im vorgesehenen Plangebiet befindet sich eine i.S. §30 BNatSchG i.V.m. §21(1) SächsNatSchG geschützte Streuobstwiese. Über deren Verbleib wurden bereits Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde geführt. Eine erforderliche Ausnahmegenehmigung nach §30(3) BNatSchG ist spätestens im Zuge der Beantragung des Bauvorhabens zu beantragen.

Für alle Pflanzungen gelten die Abstandsflächen gemäß §§9 ff Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG).

Wasser

Um die Grundwasserneubildung nicht wesentlich zu beeinträchtigen, sollten

- Die Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß reduziert (z.B. mittels wasserdurchlässiger Gestaltung zu befestigender Flächen)
- Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) bei geeigneten Untergrund- und Standortverhältnissen möglichst vollständig und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Bodenschutz

Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bodens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk. Die in DIN 18300 formulierten Grundsätze des Bodenschutzes bei Erdarbeiten sind anzuwenden. Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen.

Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Für die Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Eine Beseitigung (Deponierung) von unbelasteten Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial ist nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

Medienschließung allgemein

Vorhandene Leitungen Dritter dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Eventuell erforderliche Umverlegungen können nur nach Abstimmung mit den Leitungseigentümern erfolgen.

Wasser- und Abwassererschließung

Zur Erschließung des Bebauungsgebietes sollen Erschließungsverträge abgeschlossen werden.

Zur Sicherung der neu zu bauenden Leitungen, sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für alle benutzten Flurstücke zu erwirken, in denen Schutzstreifen zur einwandfreien Wartung und zum Schutz der Rohrleitungen vor äußeren Einwirkungen definiert sind. Im Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Anpflanzungen, welche die Sicherheit und Wartung der Rohrleitungen beeinträchtigen können, sind auszuschließen. Die Mitte des Schutzstreifens hat mit der Leitungsachse übereinzustimmen. Bei Leitungen bis DN 150 beträgt die erforderliche Schutzstreifenbreite mindestens 4,00 m, je 2,00 m beidseitig (DVGW Arbeitsblatt W 400-1).

Während der Bauausführung muss die Zugänglichkeit zu den Leitungen unseres Zuständigkeitsbereiches ständig gewährleistet sein. Sie dürfen nicht mit Baumaschinen verstellt und auch nicht mit Baumaterialien bzw. -schutt überlagert werden.

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von der äußeren Begrenzung der vorhandenen Leitung bis zur Achse der vorgesehenen Baumreihe oder eines Einzelbaumes von 2,50

m einzuhalten. Um spätere Schäden an den Leitungen durch Wurzeleinwuchs zu vermeiden, sind für die Bepflanzung in der Nähe von vorhandenen Leitungen keine größer werdenden, flachwurzelnenden Laub- und Nadelgehölze zu wählen. Flachwurzler können Rohren besonders gefährlich werden. Wachsen sie in der Nähe von Leitungen, können vor allem diese Baumwurzeln durch das Dickenwachstum Druck und Risse in den Leitungen verursachen.

Trinkwasser

Trinkwasser muss in ausreichender Menge und Güte vorhanden sein, Es muss den Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 21.05.01 GBL I Nr. 24 und insbesondere den §§ 4 und 17 entsprechen.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Instandhaltung von Trinkwasserinstallationen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die in Kontakt mit dem verwendeten Wasser keine unzulässigen Veränderungen verursachen. Bei der Auswahl metallischer Werkstoffe sind die Festlegungen der DIN 50930-6 „Beeinflussung der Trinkwasserbeschaffenheit“ und die DIN 50931 zu beachten. Kunststoffe und andere nicht metallische Werkstoffe müssen den KTW-Empfehlungen sowie den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 270 entsprechen.

Die Trinkwasserhausinstallation ist nach der DIN 1988 auszuführen. Es ist korrosionsbeständiges und nur geprüftes Leitungsmaterial anerkannter Institute zu verlegen. Die Trinkwasserhausinstallation darf nur von konzessionierten Installateuren ausgeführt werden.

Trinkwassererwärmungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik auszulegen. Die DIN 4753, Teil 1-11, Wassererwärmer und Wassererwärmungsanlagen für Trink- und Betriebswasser zu beachten. In Warmwassersystemen bei Temperaturen zwischen 35°C und 55°C kann eine massive Vermehrung von Legionellen auftreten. Für Neuinstallationen und Sanierungen ist das DVGW-Arbeitsblatt W 551/2004 zu beachten, welches Hinweise zur Verhütung des Legionellenwachstums in Trinkwassererwärmungsanlagen gibt. Für die Planung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 553 wichtig.

Die Inbetriebnahme des Wasserversorgungssystems ist dem Gesundheitsamt entsprechend der TrinkwV §13 (1) mind. vier Wochen vorher anzuzeigen. Entsprechend der Trinkwasserverordnung § 18 fordern wir, dass zur Bauübergabe und Inbetriebnahme an einwandfreier bakteriologischer/chemischer Trinkwasserbefund sowohl für Warm- und Kaltwasser nach §14 Anlage 1 Teil I und Anlage 2 Teil II je nach verwendetem Leitungsmaterial vorliegt. Dazu ist das zuständige Gesundheitsamt des Landkreises Görlitz zu beauftragen.

Stromversorgung

Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Umverlegungen, Sicherungsmaßnahmen oder Außerbetriebnahmen des Stromleitungsbestandes notwendig werden, ist dies mit dem Leitungseigentümer ENSO NETZ GmbH abzustimmen. Erforderliche Umverlegungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich der ENSO NETZ GmbH, Regionalbereich Görlitz, anzuzeigen.

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Auskunftserteilung bei der ENSO NETZ GmbH einzuholen.

Allgemeine Hinweise für die Bauausführung:

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb der ENSO NETZ GmbH, Regionalbereich Görlitz, geborgen und entsorgt.

Entsprechend der DIN VDE 0101 sind folgende Abstände zu den Energiekabeln einzuhalten:

- Parallelführung > 0,4 m
- Kreuzungen und Engstellen (nach Abstimmung) > 0,2 m

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Umspannstationen 1,0 m nach allen Seiten
- Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 0,5 m an öffnungslosen Seiten

Diese Abstandsangaben sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen

Die Beantragung der auszuführenden Arbeiten muss spätestens 12 Wochen vor Baubeginn erfolgen, um eine entsprechende Vereinbarung zur Kostentragung zwischen der ENSO NETZ GmbH und dem Auftraggeber als Voraussetzung für die Realisierung abschließen zu können.

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Die für den Landkreis geltenden Satzungen für Abfallentsorgung sind in die Entscheidungsfindung einzu beziehen.

Vermessung

Abriss, Neubau oder wesentliche Änderung eines Gebäudes sowie eine veränderte Nutzung eines Flurstücks ist dem Liegenschaftskataster bekanntzugeben.

Die Sicherungspflicht für Vermessungs- und Grenzmarken nach § 6 Abs. 2 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) ist zu beachten.

Arbeitsschutz

Bei der Planung der Bauausführung und der Einrichtung der geplanten Arbeitsstätte sind Forderungen der Arbeitsstättenverordnung (BetrSichV), der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) ect. zu beachten und umzusetzen.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)