

---

**BEBAUUNGSPLAN  
,KAMERUN' 3. BA.**

---

**TEIL 'B'<sub>1</sub>**

**Textliche Festsetzungen**

---

**BAUHERR:** PLANUNGSVERBAND  
NEUGERSDORF / EIBAU  
c/o Stadtverwaltung Neugersdorf  
Hauptstraße 39 - 41  
02727 NEUGERSDORF

---

**PROJEKT:** GEWERBEGEBIET ,KAMERUN'  
BAUABSCHNITT 3  
02727 NEUGERSDORF  
02739 EIBAU

---

**PLANUNG:** IBV INDUSTRIE-BERATUNG  
VÖLZGEN GmbH  
AM HONNEFER KREUZ 45  
53604 BAD HONNEF  
TEL: (02224) - 71348  
FAX: (02224) - 2665

---

## Inhaltsverzeichnis

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>Allgemeine Festsetzungen</b> .....                          | <b>3</b>  |
| 1.1        | Immissionen.....   | 3         |
| 1.2        | Erschließung.....  | 3         |
| 1.2.1      | Allgemeines.....   | 3         |
| 1.2.2      | Straßen.....   | 4         |
| 1.2.2.1    | Zufahrt.....   | 4         |
| 1.2.2.2    | Die Straßen.....   | 4         |
| 1.2.3      | Kanalisation.....  | 5         |
| 1.2.3.1    | Allgemeines.....   | 5         |
| 1.2.3.2    | Schmutzwasser.....   | 5         |
| 1.2.3.3    | Regenwasser.....   | 5         |
| 1.2.4      | Frischwasser.....  | 5         |
| 1.2.5      | Elektroversorgung.....   | 6         |
| 1.2.6      | Gasversorgung.....   | 6         |
| 1.2.7      | Fernwärme.....   | 7         |
| 1.2.8      | Telekommunikation.....   | 7         |
| 1.2.9      | Vermessung.....  | 7         |
| <b>2.0</b> | <b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....               | <b>8</b>  |
| 2.1        | Art der baulichen Nutzung.....                                 | 8         |
| 2.2        | Maß der baulichen Nutzung.....                                 | 9         |
| 2.3        | Bauweise.....  | 9         |
| 2.4        | Stellplätze und Garagen.....                                   | 10        |
| 2.5        | Höhenlage der baulichen Anlage.....                            | 10        |
| 2.6        | Schutzflächen.....   | 10        |
| 2.7        | Anforderungen an das Baugrundstück.....                        | 11        |
| 2.8        | Überbaubare Grundstücksflächen.....                            | 11        |
| 2.9        | Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung.....                | 11        |
| <b>3.0</b> | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....               | <b>12</b> |
| 3.1        | Dachform der Gebäude.....                                      | 12        |
| 3.2        | Dacheindeckung.....  | 12        |
| 3.3        | Einfriedungen.....   | 12        |
| 3.4        | Werbeanlagen.....  | 13        |
| <b>4.0</b> | <b>Erweiterte Festsetzungen</b> .....                          | <b>14</b> |
| 4.1        | Allgemeines.....   | 14        |
| 4.2        | Auflagen der Träger öffentlicher Belange.....                  | 14        |
| 4.2.1      | Straßenbauamt Bautzen.....                                     | 14        |
| 4.2.2      | Staatliches Umweltfachamt.....                                 | 14        |
| 4.2.3      | Archäologisches Landesamt.....                                 | 19        |
| <b>5.0</b> | <b>Erläuterungsbericht und Begründung</b> .....                | <b>20</b> |
| <b>6.0</b> | <b>Anlagen als Bestandteil des Bebauungsplanes</b>             |           |
| 6.1        | Merkblatt Grundwasserschutz - Bauleitplanungen -September 1993 |           |
| 6.2        | Rechnerische Schallimmissionsprognose nach DIN 18005           |           |

## 1.0 Allgemeine Festsetzungen

### 1.1 Immissionen

Die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes der anzusiedelnden Gewerbebetriebe zur Wohnbebauung, etwa entsprechend dem "Abstandserlaß NRW" ist nicht möglich. Deshalb wird von jedem Gewerbebetrieb als Genehmigungsvoraussetzung der gutachterliche Nachweis zur Einhaltung der lt. TA-Lärm festgelegten Immissionsgrenzwerte im Bereich der Wohnbebauung verlangt. (Hierzu vergl. 4.2.2.3.)

Für die Einhaltung der Grenzwerte der TA-Luft werden Vergleichsmessungen akzeptiert. Bei der Installation ist der Stand der Technik einzuhalten. Durch Kontrollmessungen nach Inbetriebnahme ist der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte zu führen. Ist das nicht der Fall, wird der Gewerbebetrieb verpflichtet, innerhalb einer angemessenen Frist nachzurüsten. In Zweifelsfällen ist bereits bei der Erstplanung die Möglichkeit zur Nachrüstung vorzusehen.

### 1.2 Erschließung

#### 1.2.1 Allgemeines

Folgende Grundsätze sind laut DIN für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten:

- \* Versorgungseinrichtungen sollen außerhalb der Fahrbahn liegen
- \* Abwasserleitungen können bzw. sollen innerhalb der Fahrbahn liegen.
- \* Soweit der Raum außerhalb der Fahrbahn nicht ausreicht, sind in erster Linie Haupt- und Fernleitungen der Versorgung in der Fahrbahn vorzusehen.
- \* Schächte der Entwässerungsanlagen sollen so angeordnet werden, daß durch Arbeiten der Fahrverkehr möglichst nur auf einem Fahrstreifen behindert wird und die Schächte nach Möglichkeit nicht in die Rollspur eines Fahrstreifens kommen.
- \* Bei der Vergabe von Bauleistungen sollen Unternehmen aus den neuen Bundesländern bevorzugt behandelt werden.

## 1.2.2 Straßen

### 1.2.2.1 Zufahrt

Die Gewerbegebiete "KAMERUN 1. BA." und "KAMERUN 2. und 3. BA" werden durch die S 142 "Zittauer Straße" voneinander getrennt. Die Anbindung an den öffentlichen Fernverkehr muß zur S 142 erfolgen.

Die alleinige Zufahrt zu den Gewerbegebieten erfolgt über eine Straßenkreuzung, welche am Süden des Gewerbegebietes "KAMERUN" 2.BA dieses mit dem Gewerbegebiet "KAMERUN 1. BA" verbindet. Von hier aus führt an der östlichen Grenze des Plangebietes 2.BA eine Zufahrtstraße in das Gewerbegebiet. Damit wird auch das Plangebiet 3.BA erschlossen, welche mit seiner Westseite an diese Zufahrt grenzt.

### 1.2.2.2 Die Straßen

Im Gewerbegebiet erfolgt die Erschließung durch die Zufahrtstraßen. Hierzu zählt auch die Neugersdorfer Straße auf Eibauer Gebiet wie die Eibauer Straße auf Neugersdorfer Gebiet. Die Straßenbreite beträgt 7,0 m mit einem kombinierten Rad- und Fußweg von 2,5 m Breite und einem Fußweg von 1,5m Breite. Der kombinierte Rad- und Fußweg soll für Fußgänger und Radfahrer die Verbindung zwischen der Stadt Neugersdorf und der Gemeinde Eibau sicher gestalten.

Die im Gewerbegebiet gelegenen Straßen müssen den Belastungen durch schweren LKW-Verkehr von bis zu 40t - Sattelzügen standhalten. Die Ausführungsplanung wird ausschließlich von Fachingenieuren durchgeführt.

Die Straßen sind für schweren Gegenverkehr auszulegen. Die Geschwindigkeit wird im Gewerbegebiet auf 30 km/h begrenzt.

### 1.2.3 Kanalisation

#### 1.2.3.1 Allgemeines

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Zur Bewältigung der durch die Topographie und Meteorologie gegebenen Bedingungen sind umfangreiche Entsorgungsmaßnahmen erforderlich. Hier sind die wesentlichen Maßnahmen bereits im Rahmen der Gewerbegebiete "KAMERUN 1. und 2. BA" in Angriff genommen worden.

#### 1.2.3.2 Schmutzwasser

Die Abwässer des gesamten Plangebietes werden dem bereits in der Zubringerstraße zum Plangebiet 2.BA. vorhandenen Kanal oder dem am Südennde des Gebietes, parallel zur LIO 142 vorhandenen Kanal, zugeführt.

#### 1.2.3.3 Regenwasser

Das Regenwasser wird getrennt gesammelt und dem in der Zubringerstraße zum Plangebiet 2. BA vorhandenen Kanal oder dem am Südennde des Gebietes, parallel zur LIO 142 vorhandenen Kanal zugeführt.

### 1.2.4 Frischwasser

Seitwärts der Neugersdorfer/Eibauer Straße ist eine Frischwasserleitung DN 200 vorhanden, die zur Versorgung des Gewerbegebietes herangezogen werden kann. Der Abzweig in Richtung Wendehammer muß verlängert werden, damit der nördlich gelegene Planungsbereich ebenfalls mit Frischwasser versorgt werden kann.

Der Trinkwasserbedarf wird unter Berücksichtigung der DVGW-Richtlinien W410 und der zu erwartenden Beschäftigtenzahlen mit zusätzlich 10.000 I/Tag oder 417 I/h oder 6,9 I/min. angenommen.

Der Bedarf an Feuerlöschwasser erhöht sich durch die Ausweitung des Gewerbegebietes nicht, da nicht anzunehmen ist, daß gleichzeitig mehrere Brände zu löschen sein werden.

Die Dimensionierung der Zubringerleitungen sollte für den Brandfall ausgelegt sein und DN 200 betragen. Damit können an die Leitung zwei Löschpumpen angeschlossen werden.

#### **1.2.5 Elektroversorgung**

Parallel zu der Neugersdorfer/Eibauer Straße befindet sich die Trasse eines 10 kV - Mittelspannungskabels. Dieses Kabel erhält einen Abzweig zur Versorgung des nördlichen Gewerbegebietes. Ob eine öffentliche Umspannstation auf 380 V zu errichten ist, muß entschieden werden, wenn die Belange künftiger Investoren geklärt sind. Vorerst wird davon ausgegangen, daß die Investoren eigene Trafostationen installieren und nur mit Mittelspannung versorgt werden. Der Gesamtbedarf wird auf 3.000 kVA geschätzt.

#### **1.2.6 Gasversorgung**

Das Teilflurstück aus 1162 Gemarkung Eibau wird derzeit von einer MD-Gasleitung durchquert. Diese Leitung wird ab der Kreuzung Eibauer Straße mit der Zubringerstraße in eine Leitungstrasse östlich der Zubringerstraße verlegt und verläuft am Südende des Flurstückes parallel zur LIO 142. Von dieser Trasse können interessierte Investoren einen Anschluß ihres Grundstücks beantragen.

Über die geplante Trassierung der jetzigen Planungsstufe besteht bereits im Vorfeld Konsens mit der Gasversorgung Sachsen-Ost.

#### **1.2.7 Fernwärme**

Für das Gewerbegebiet "KAMERUN 3. BA" wird vorerst keine Versorgung mit Fernwärme geplant.

### 1.2.8 Telekommunikation

Neben der Straßenfläche wird im Bereich der Verkehrsflächen eine ausreichende Trasse für die Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikations-Leitungen zur Verfügung gestellt. Einzelheiten werden in der Detailplanung der Verkehrsflächen und der Erschließungsplanung festgelegt.

### 1.2.9 Vermessung

1.2.9.1 Das geplante Gewerbegebiet wird katasteramtlich eingemessen, entweder durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Vermessungsingenieur oder durch das Vermessungsamt.

1.2.9.2 Die Meßergebnisse sind:

- .1 aktualisierter amtlicher Katasterplan
- .2 exakte Flächenbestimmung
- .3 Berichtigung und Aktualisierung der Grundbuchblätter
- .4 Neue Aufteilung des Gewerbegebietes in Flächen für Gewerbeansiedlung, Flächen für öffentlichen Verkehr und öffentliche Ver- und Entsorgung, sowie Festlegung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flurstücksstreifen.
- .5 Dauerhafte Markierung der neu festgelegten Grenzlinien und Meßpunkte

1.2.9.3 Nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen wird das gesamte Gewerbegebiet topografisch vermessen. Dabei inzwischen errichtete neue Bauwerke werden eingemessen. Diese Vermessung wird als neuer Katasterbestand archiviert.

1.2.9.4 Nach dem Stichtag der Bestandsmessung (1.2.9.3) hat jeder Investor nach Errichtung eines Bauwerkes die öffentliche Einmessung zu beantragen.

## 2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1  Gewerbegebiet (GE)  Industriegebiet (GI)

2.1.2 Anlagen nach  
 § 8 Abs. 3 BauNVO (GE)  § 9 Abs. 3 BauNVO (GI)

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

in vollem Umfang

in folgendem Umfang: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke; Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie nicht der notwendigen oder erwünschten Betriebsgestaltung dienen

nicht Bestandteil des Gewerbegebietes und damit nicht zulässig.

in vollem Umfang

in folgendem Umfang: § 8 Abs. 3 Ziffer 1

allgemein zulässig.

2.1.3 Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 1 Nr. 9 BauNVO

nicht zulässig

ausnahmsweise zulässig: \_\_\_\_\_

2.1.4 In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden höchstens \_\_\_\_\_ betragen.



2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse: 2  
 zwingend                       Höchstmaß                       Mindestmaß

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen: Gebäude (Hallen) 9,0 m First- oder Attikahöhe  
Sonstige Bauwerke: Silos oder Schornsteine (Kamine) 30,0 m über Flur  
 zwingend                       Höchstmaß                       Mindestmaß  
 Bezugspunkt: Gelände- Basisniveau  
 Abweichungen: +/- 0,30 m

2.2.3 Grundflächenzahl (GRZ): Höchstwert 0,8  
 Absolute Grundfläche: \_\_\_\_\_  
 Abweichende Regelung nach § 19 Abs. 4 S 3 BauNVO: \_\_\_\_\_

2.2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,6  
 Absolute Geschoßfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Höchstmaß                       Mindestmaß  
 Festsetzung nach § 20 Abs. 3 BauNVO: \_\_\_\_\_

2.2.5 Baumassenzahl (BMZ): 5,6  
 Absolute Baumasse: \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

2.3 Bauweise

offene                      /                       geschlossene Bauweise

abweichende Bauweise: Innerhalb der Bebauungsgrenzen ist offene und/oder geschlossene Bauweise erlaubt. Seitliche Grenzabstände für Bauwerken über 50 m Seitenlänge sind zulässig.

**2.4 Stellplätze und Garagen**

- Stellplätze  Garagen sind auf der  
 überbaubaren  nicht überbaubaren  
 Grundstücksfläche  
 nicht zulässig  zulässig  
 in folgendem Umfang zulässig: \_\_\_\_\_

Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**2.5 Höhenlage der baulichen Anlage**

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen über N.N. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.

Die EFH der Gebäude darf höchstens 1,2 m über

- dem natürlichen Gelände am Hausgrund liegen.  
 der Höhe der anschließenden Erschließungsstraße liegen.

**2.6 Schutzflächen**

- 2.6.1  Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, ausgenommen sind Gras, Stauden und niederes Buschwerk.
- 2.6.2  Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**2.7 Anforderungen an das Baugrundstück**

2.7.1 Die  Größe  Breite  Tiefe

der Baugrundstücke beträgt ca.:

|                               |                             |                                |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| <i>Gemarkung Neugersdorf:</i> | <i>Flurstück aus 745</i>    | <i>15.160,00 m<sup>2</sup></i> |
| <i>Gemarkung Eibau</i>        | <i>Flurstück aus 1096</i>   | <i>7.253,00 m<sup>2</sup></i>  |
| <i>Gemarkung Eibau</i>        | <i>Flurstück aus 1132</i>   | <i>10.902,00 m<sup>2</sup></i> |
| <i>Gemarkung Eibau</i>        | <i>Flurstück aus 1162</i>   | <i>31.160,00 m<sup>2</sup></i> |
| <i>Gemarkung Eibau (ÖW)</i>   | <i>Flurstück aus 2298/1</i> | <i>1.765,00 m<sup>2</sup></i>  |

*Die genauen Abmessungen werden durch öffentlich rechtliche Vermessungen neu bestimmt.*

Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 1.765 m<sup>2</sup>

2.7.2 Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen nach § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der maßgebenden Grundstücksfläche

hinzuzurechnen

ausnahmsweise hinzuzurechnen, wenn \_\_\_\_\_

**2.8 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Baugrenzen / Baulinien gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.

**2.9 Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzhaltungsgebote sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes vom: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ auszuführen. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

#### 3.1 Dachform der Gebäude

- Satteldach mit einer Neigung von mind. 2° bis 38°  
 mit Attika       ohne Attika
- Pultdach mit einer Neigung bis zu \_\_\_\_\_° *mit Attika*
- Flachdach
- Sheddach

#### 3.2 Dacheindeckung

- Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig: z.B.: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- Folgende Dacheindeckungen sind unzulässig: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind bis zu einer Fläche von  
 höchstens \_\_\_\_\_ zulässig.
- Grasdächer sind zulässig.

#### 3.3 Einfriedungen

3.3.1 Einfriedungen sind aus folgenden Materialien zulässig: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

3.3.2 Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen:  
 zu den seitlichen Grundstücksgrenzen: \_\_\_\_\_  
 zu den öffentlichen Verkehrsflächen: \_\_\_\_\_

3.3.3 Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0.5 m aufweisen.

### 3.4 Werbeanlagen

3.4.1 Werbeanlagen sind

unzulässig

nach folgender Maßgabe zulässig:

nur an der Stätte der Leistung

mit einer Größe von \_\_\_\_\_ bzw. nach Vorlage

nur unbeleuchtet

## **4.0    Erweiterte Festsetzungen**

### **4.1    Allgemeines**

Die seitens der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanes "KAMERUN 2. Bauabschnitt" vorgebrachten Bedenken und Anregungen sollen hier, da es sich um eine Erweiterung des genannten Planes handelt, ebenfalls Berücksichtigung finden.

### **4.2    Auflagen der Träger öffentlicher Belange**

#### **4.2.1   Straßenbauamt Bautzen**

4.2.1.1 Vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten sind die Erschließungsstraßen und Wege als Baustraßen auszubauen und an die Verbindungs-Straße verkehrsgerecht anzuschließen.

Bei Erfordernis sind Links- bzw. Rechtsabbiegespuren anzulegen, welche vom Veranlasser zu finanzieren sind.

4.2.1.2 Tages- und Abwasser aus dem Baugebiet sind so abzuleiten, daß sie die Verbindungs-Straße nicht schädigen.

4.2.1.3 Der Bebauungsplan liegt im Immissionsbereich überörtlicher Straßen. Eventuell notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen durch die Vorbelastung gehen voll zu Lasten des jeweiligen Investors.

#### **4.2.2   Staatliches Umweltfachamt**

##### **4.2.2.1   Belange Wasser / Gewässer**

###### **4.2.2.1.1 Wasserversorgung**

Bei der Planung von Wasserversorgungsleitungen durch die Fachplaner sind insbesondere die Forderungen der DIN-Vorschriften und DVGW-Merkblätter einzuhalten.

#### 4.2.2.1.2 Grundwasser

Das "Merkblatt Grundwasserschutz - Bauleitplanungen -", herausgegeben vom Staatlichen Umweltfachamt Bautzen, Ausgabe September 1993, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet sind keine GW-Meßstellen bekannt. Sollten Grundwasserbeobachtungsrohre angetroffen werden, sind diese vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. Rückfragen sind an das Referat Grundwasser des StUFA Bautzen zu richten.

Detailauskünfte sowie Angaben zu öffentlichen und nichtöffentlichen Wassergewinnungsanlagen sind beim zuständigen Wasserversorger und dem Landratsamt zu erfragen bzw. durch lokale Recherchen zu ermitteln.

Die Flächenversiegelung ist auf das funktionale Mindestmaß zu beschränken.

Niederschlagswasser, welches nicht schädlich verunreinigt ist, (insbesondere von Dächern und Flächen des ruhenden Verkehrs), ist bei geeignetem Untergrund und Standortverhältnissen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, um die vorgesehene Ableitung so gering wie möglich zu halten. (ATV-Regelwerk A 138)

Die Flächen des ruhenden Verkehrs, sowie Geh- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Baustoffen zu befestigen.

Für den Straßenbau sollen keine Baustoffe und Materialien verwendet werden, durch welche wassergefährdende Stoffe, z.B. durch Auswaschungen oder Auslaugungen, in den Untergrund gelangen können.

#### 4.2.2.1.3 Oberirdische Gewässer / Wasserbau

Die Niederschlagswasserentsorgung über den Vorfluter Schnauder ist im Komplex mit dem Bebauungsplan 1.B.A. zu betrachten. Die Einleitmenge darf insgesamt max. 300 l/s betragen. Dies ist durch Anlage eines entsprechend bemessenen Regenrückhaltebeckens mit Sand- und Geröllfang zu gewährleisten. Die Unterhaltung des Beckens obliegt dem Betreiber.

An der Einleitstelle ist zu sichern, daß nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer vermieden werden. Die konstruktive Gestaltung der naturnahen und erosionssicheren Befestigung ist durch das Fachplanungsbüro prüffähig zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

#### 4.2.2.1.4 Gewässerschutz / Abwasser

Die Konzeption zur Abwasserableitung und -behandlung ist in Übereinstimmung mit dem Abwasser-Zweckverband bzw. der Gemeinde zu erarbeiten und soll bei der Bauplanung, spätestens in der Vorplanungsphase, mit dem Staatlichen Umweltfachamt Bautzen abgestimmt werden.

Gewerbliches, industrielles o.ä. zusammengesetztes Abwasser muß vor der Ableitung soweit vorbehandelt werden, daß es weder den Bestand, die Unterhaltung oder den Betrieb der Abwasserreinigungsanlage, noch das Gewässer in schädlicher Weise beeinflussen kann.

Für den Gewerbestandort wird ein Kanalisationsplan erarbeitet und das erforderliche Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Die Leistungsfähigkeit des Hauptsammlers wird nachgewiesen.

Die Notwendigkeit der Niederschlagswasserableitung und -behandlung ist vom Planer nachzuweisen und falls erforderlich, das entsprechende Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### 4.2.2.2 Belange Abfall / Altlasten / Bodenschutz

##### Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bekanntgewordene nicht unerhebliche Bodenbelastungen sind gemäß § 10 Abs. 3 EGAB unverzüglich der nach § 13 EGAB zuständigen Behörde (Landratsamt, Abfallrechtsbehörde) anzuzeigen. Darüber hinaus sollte das Staatliche Umweltfachamt Bautzen, Referat Altlasten, umgehend informiert werden.



Zur Festsetzung des weiteren Handlungsbedarfs bezüglich von Bodenbelastungen sowie von Alllastenverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) sind in Abstimmung mit der zuständigen Abfallrechtsbehörde und dem StUFA Bautzen Gefährdungsabschätzungen nach der Sächsischen Altlastmethodik anfertigen zu lassen.

#### Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern. Für den darüber hinaus anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist ein Massenausgleich bzw. eine Verwertung zu sichern. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall ist im Sinne des § 1 Abs. 1 EGAB und gemäß der abfallwirtschaftlichen Grundsätze des Freistaates Sachsen vom 07.07.1992 nicht mehr zulässig.

Im Planungsgebiet ist lt. Lithofazieskarte Quartär (1:50 000) mit 2 m mächtigem Gehängelehm über geringmächtigem sandigem Schiebelehm zu rechnen. Im Rahmen der Baugrunderkundungen sollte diese Annahme überprüft und konkretisiert werden. Dabei ist der zu erwartende unbelastete Bodenaushub auf seine Verwertbarkeit zu untersuchen.

Verwertungsmöglichkeiten bestehen z.B. im Landschaftsbau, bei der Rekultivierung devastierter Flächen, beim Straßenbau (Lärmschutzwälle) oder der Nutzung (Füllstoffe) in der Bauindustrie. Die Erstellung einer Massenbilanz ist aus fachlicher Sicht erforderlich.

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen (z.B. Erosion, Verdichtung, Devastierung) im Sinne des § 7 Abs. 3 EGAB und § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gelten aus fachlicher Sicht für die weitere Planung und Bauausführung folgende Anweisungen:

- # Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern.
- # Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu verhindern.
- # Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von maximal 2,0 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- # Bodenbewegungen und Lagerung sind auf die Konsistenz des Bodens, die Bodenart und den Gehalt an Humusstoffen abzustimmen.

- # Anschüttungen von Böschungen und Auffüllungen zum Zwecke des Reliefausgleiches sind auf die lokalen Bodenarten abzustimmen
- # Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.
- # Nebeneinrichtungen, wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustellencamps, sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung Nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.

#### 4.2.2.3 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Einhaltung der gesetzlich verordneten Grenzwerte der TA-Lärm, TA-Luft, TA-Abfall u.a. berücksichtigt. Die Schallprognose nach DIN 18005 der Prüf- und Gutachterstelle Pirna ist Bestandteil des Bebauungsplanes

An den Immissionspunkten (IMP) sind die Immissionswerte nach TALärm Ziffer 2.321 Buchstabe e mit tagsüber 50 db(A) und nachts 35 db(A) einzuhalten und von jedem Investor durch eine anerkannte Immissionsprognose, bezogen auf die spezifischen zu erwartenden Emissionswerte nachzuweisen. Dabei sind Vorbelastungen durch andere Gewerbebetriebe und den Straßenverkehr zu berücksichtigen. Diese Festsetzung gilt für das gesamte Gewerbegebiet im Planungsbereich.

#### 4.2.2.4 Belange Naturschutz / Landschaftspflege

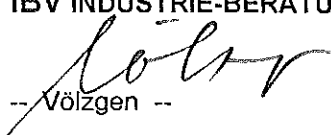

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, wie zum Beispiel das Anlegen von Feuchtbiotopen, erfolgt durch gesonderte Fachplanung in Abstimmung mit dem Staatlichen Umwelt-Fachamt. Hierfür ist der hierzugehörige Grünordnungsplan, Teil (C) des Bebauungsplanes, maßgebend.

Seitens des Planungsverbandes ist derzeit keine Erweiterung des Gewerbegebietes östlich der Ortsumgehungsstraße S 148 vorgesehen.

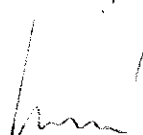
**4.2.3 Landesmuseum für Vorgeschichte mit Archäologischem Landesamt**

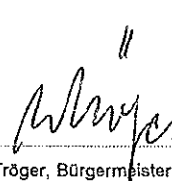
Die Forderungen des Archäologischen Landesamtes entsprechend dem Schreiben vom 04. 11 1992 werden Bestandteil auch des Bebauungsplanes KAMERUN 3. Bauabschnitt:

- 4.2.3.1 Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art) sind unverzüglich dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, anzuzeigen. Die Fundstellen sind inzwischen vor Zerstörungen zu sichern.
- 4.2.3.2 Der Passus unter 4.2.3.1 ist schriftlich im Wortlaut den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.
- 4.2.3.3 Der Passus unter 4.2.3.1 ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muß an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.
- 4.2.3.4 Die Passagen unter 4.2.3.2 bis 4.2.3.3 erscheinen im Wortlaut in den Bauausführungsplänen
- 4.2.3.5 Der Antragsteller bestätigt dem Archäologischen Landesamt unaufgefordert die Erfüllung des Punktes 4.2.3.4 der Bedingungen.

Aufgestellt, 53604 Bad Honnef, im April 1995  
**IBV INDUSTRIE-BERATUNG VÖLZGEN GmbH**  
  
 -- Völzgen --  


**Planungsverband Neugersdorf / Eibau**  
 Neugersdorf / Eibau, den 29.05. 1995

  
 Krannich, Bürgermeister  
 Stadt Neugersdorf

  
 Träger, Bürgermeister  
 Gemeinde Eibau

