



Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können im Rathaus der Gemeinde Lohsa, Gemeinde Lohsa, Am Rathaus 1, 02999 Lohsa während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzung (Teil B)

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8/9 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE)

- zulässig ist die Art der Nutzung nach § 8 Abs. 1 und § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, nicht zulässig sind öffentliche Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke
- ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden, nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- die Geräuchkontingentierung wird nach schalltechnischem Bericht Nr. M160078-01Ä1 vom 26.07.2017 festgesetzt

Industriegebiet (GI)

- zulässig ist die Art der Nutzung nach § 9 Abs. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1, nicht zulässig sind Tankstellen
- ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden
- die Geräuchkontingentierung wird nach schalltechnischem Bericht Nr. M160078-01Ä1 vom 26.07.2017 festgesetzt

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung einzuhalten.



I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung einzuhalten.

I.2.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (HGH) wird die GOK am Standort des Hydranten im Einmündungsbereich Klaus-Gutschke-Straße/Innere Erschließungsstraße bestimmt. Dieser liegt nach aktuellen Vermessungsdaten bei 125,21 m NHN.

Für Produktionsgebäude darf die max. zulässige Gebäudehöhe überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert.

I.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22/23 BauNVO)

I.3.1 Bauweise

Es erfolgt keine Festsetzung zur Bauweise.

I.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO allgemein zulässig.

Die Bauflächen L 4 und L 20 befinden sich innerhalb eines ausgewiesenen geotechnischen Sperrbereiches. Es handelt sich um eine zeitlich befristete Nutzungseinschränkung bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten und der Aufhebung des Sperrbereiches durch SächsOBA. Eine bauliche Nutzung ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, muss aber rechtzeitig bei der LMBV beantragt werden. Aufgrund des Vorhandenseins von bergbaurechtlich noch ungesicherten Bereiche sollten diese Flächen vornehmlich als Lagerflächen genutzt werden.

I.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.4.1 Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.



Emissionskontingente		
Teilfläche	L(EK), T	L(EK), N
L4 neu	58	42
L10	58	43
L13 neu	64	49
L18	60	46
L19	64	50
L20	62	46
L22	68	51

Die Berechnung der angegebenen Emissionskontingente L_{EK} erfolgte unter der Annahme freier Schallausbreitung zwischen dem Emissions- und Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung sowie ohne Berücksichtigung der Dämpfung durch Luftabsorption, Bodeneffekte, Abschirmung und Meteorologie.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Für innerhalb der im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F liegende Immissionsorte gelten um die in der folgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingent L_{EK} .

Referenzpunkt	
X	Y
33459217,05	5693320,58

Sektoren mit Zusatzkontingenten				
Sektor	Anfang	Ende	EK, zus. T	EK, zus. N
A	290,4	81,9	10	12
B	81,9	245,8	0	1
C	245,8	253,9	0	0
D	253,9	261,1	2	2
E	261,1	281,2	11	13
F	281,2	290,4	5	7

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren liegenden Immissionsorte L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

Ein Betrieb oder eine Anlage ist innerhalb des Plangebiets zulässig, wenn der gemäß den Vorgaben der TA Lärm i.V.m. der DIN ISO 9613-2 berechnete Beurteilungspegel L_r am Immissionsort das für eine Fläche aus dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingent berechnete Immissionskontingent nicht überschreitet.



I.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.5.1 Vegetationsflächen auf nicht überbaubaren Grundstücken

I.5.1.1 Schutz und Entwicklung von heideähnlichen Offenlandstrukturen (M 1)

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Maßnahmefläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Ziel der Entwicklung von heideähnlichen Offenlandstrukturen ausgewiesen. Die vorhandenen Großgehölze sind zu erhalten. Eine Verbuschung ist durch gezielte jährliche Entnahme von Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

I.5.1.2 Entwicklung naturnaher Gehölzbestände (M 2)

Auf der als M 2 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume, Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste zu M 2 festgesetzt.

I.5.1.3 Schutz und Entwicklung der bestehenden Gehölzbestände (M 3)

Die vorhandenen Bäume, Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind dazu Gehölzschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Die vorgelagerten Krautsäume sind alle 2 Jahre (frühestens ab 15.09.) zu mähen.

I.5.1.4 Schutz und Entwicklung von Reptilienhabitaten (M 4)

Auf der mit M 4 gekennzeichneten Fläche ist eine Entwicklungsfläche für Reptilien mit geeigneten Strukturelementen anzulegen. Die Habitatflächen sind so abzugrenzen, dass ein Befahren der Fläche ausgeschlossen wird. Auf der Entwicklungsfläche sind die für die Reptilien wichtigen Strukturen wie besonnte Lockersubstrate Sand-Kies-Haufen so herzurichten, dass Reptilien für ihren gesamten Lebenszyklus geeignete Habitatbedingungen vorfinden.

I.5.1.5 Bepflanzung der unversiegelten Flächen auf den Grundstücken mit Großbäumen und Sträuchern auf der Fläche Gewerbe

Pro angefangene 200 m² versiegelte Fläche je Grundstück sind ein oder mehrere Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.



I.5.1.6 Flächen zur Aufforstung eines standortheimischen Nadel-Laub-Mischwaldbestandes

4.800 m² des Flurstückes 162, Flur 2 der Gemarkung Mortka, Gemeinde Lohsa, ist mit Forstbaumschulpflanzen einer standortheimischen Nadel-Laub-Mischwaldgesellschaft zu bepflanzen.

Pflanzschema: Dreiecksverband mit Reihenabstand 2 m und Pflanzabstand 0,6 m in parallelen Pflanzreihen. Den äußeren Abschluss zur Maßnahmengrenze bildet jeweils ein 3-reihiger Strauchsaum (zur Nutzungsgrenze 6 m). Die Sträucher werden in den äußeren Reihen in Gruppen zu je 5 Stück einer Art gepflanzt.

Baumarten: z.B. Stieleiche mit Kiefern und Rotbuche begleitend Hainbuche, Winterlinde, Eberesche als Sämlinge H = 30-50 cm (Pflanzgut mit Nachweis der forstlichen Herkunft des Düben-Niederlausitzer Altmoränenland).

Straucharten im Randstreifen: Faulbaum, Haselnuss, Hartriegel, Hundsrose.

I.5.1.7 Zuordnungsfestsetzung

An anderer Stelle als im Geltungsbereich des B-Plans 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet GE 2 wird gemäß §§ 9 Abs. 1 a i.V. m. Abs. 3 S. 3 BauGB folgendes Grundstück einschließlich Maßnahmen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichs festgesetzt.

Maßnahmenbezeichnung	Maßnahmeninhalt	Kompensationsfläche
E 1	Aufforstung eines standortheimischen Nadel-Laub-Mischwaldbestandes	4.800 m ² des Flurstückes 162, Flur 2 der Gemarkung Mortka, Gemeinde Lohsa

Die in der Tabelle genannte Kompensationsfläche wird allen eingriffsbezogenen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a S.2 BauGB zugeordnet.

I.5.2 Festsetzungen zur Vermeidung des Eintrittes von Verbotstatbeständen

I.5.2.1 Festsetzung zur Bauzeitenregelung

Die Ausführung der Bauarbeiten ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode zu legen. Können Bauarbeiten im Brutzeitraum nicht vermieden werden, ist vor Baubeginn ein Artspezialist einzubeziehen, der entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen einplant und die Umsetzung begleitet.

I.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Der Nachweis der schadlosen Versickerung



ist bei zusätzlicher Versiegelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Verursacher zu erbringen.

Unbehandelte Direkteinleitung in das SB Dreiweibern ist nicht zulässig.

I.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

I.7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen.

Im gesamten Gewerbegebiet gilt die StVO. Die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h beschränkt.

Entlang der Dr. Walter-Schubert Straße verläuft der Gewässerunterhaltungsweg (Rundwanderweg) des SB Dreiweibern. Die uneingeschränkte motorisierte Nutzung des Rundwanderweges durch die LMBV und die LTV ist zu gewährleisten.

I.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden im Norden entlang der Erschließungsstraße öffentlich nutzbare Stellflächen festgesetzt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 89 SächsBO

II.1 Fassaden

Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit einem Remissionswert von mind. 50 bis max. 80 % auszuführen. Metallisch glänzende, grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche sind nicht zulässig.

II.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an dem jeweiligen Gewerbe-/Industriebetrieb zulässig. Sie müssen sich in Form, Material, Farbe und Gliederung der Architektur des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, unterordnen und dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen sind nicht zulässig.

Grelle, reflektierende oder selbstleuchtende Farben sind unzulässig.



Hinweise und Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

1. Altlasten

Der Plangeltungsbereich wurde vormals als Tagesanlage / Tagesausfahrt für den Tagebau Lohsa genutzt. Das Gelände wurde für die Nachnutzung als Gewerbegebiet saniert und freigegeben. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Kontaminationsherde aufgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden davon in Kenntnis zu setzen. Eine Wiederverfüllung mit offensichtlich durch wasser-, boden- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen verunreinigten Erdaushub ist unzulässig.

2. Archäologie

Archäologische Funde sind sofort der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor Zerstörungen zu sichern. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht bei Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) hinzuweisen.

3. Bodenschutz

Der vorhandene Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern und wiederzuverwenden. Nebeneinrichtungen, wie Baustellenzufahrten, Lagerplätze für Baumaterial und Baustellenunterkünfte sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung Nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.

4. Bergamtliche Mitteilungen und Genehmigungen

Der ausgewiesene geotechnische Sperrbereich umfasst die Flächen der ehemaligen Kohlebahnausfahrt und tangiert die Bereiche des Rodelberges. Es stehen ausschließlich Kippenböden an. Kippenböden stellen einen Risikobaugrund dar, weshalb bei geplanten Baumaßnahmen in diesem Bereich mit erhöhten Aufwendungen zur Herstellung des Baugrundes kommen kann. Vor Baubeginn ist daher eine gesonderte Baugrunduntersuchung erforderlich.

Generell ist eine Nutzung der Kippenflächen nur mit Vorliegen einer Grundbruchbewertung zulässig.

Eine Nutzung der Flächen ist nur nach Freigabe durch das Sächsische Oberbergamt (SächsOBA) zulässig. Für eine geplante Nutzung ist ein entsprechender Antrag bei der LMBV zu stellen.



5. Grundwasserbeeinflussung

Die Vorhabenfläche liegt innerhalb des Gebietes der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Im stationären Endzustand wird sich ein mittleres Grundwasserniveau im Haupthangendgrundwasserleiter von +118,6 mNN (nördlich) bis +119,8 mNN (südlich) einstellen. Mit jahreszeitlichen Schwankungen von +/- 0,5 m muss gerechnet werden. Aufgrund der anstehenden geologischen Verhältnisse ist auch mit wasserführenden Schichten oberhalb des Haupthanggrundwassersleiters zu rechnen. Für alle Baumaßnahmen ist daher unbedingt eine Baugrunderkundung erforderlich. Wird bei Erdarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen, ist dies umgehend der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

6. Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren

Für Gewässerbenutzungen wie die Errichtung von Abwasseranlagen sind wasserrechtliche Genehmigungsverfahren durchzuführen.