

Satzung

Der Großen Kreisstadt Görlitz

über den

Bebauungsplan Nr. 58 „Industriegebiet Gewerbering 8 – Birkenstock“

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057) wird nach Beschlussfassung der Großen Kreisstadt Görlitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58 „Industriegebiet Gewerbering 8 – Birkenstock“

bestehend aus

Teil A – Planzeichnung vom

Teil B – Textliche Festsetzung vom

erlassen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Industriegebiet Gewerbering 8 – Birkenstock“ umfasst vollständig folgende Flurstücke der Gemarkung Görlitz, Flur 1:

395; 396; 397; 398; 400; 401; 402; 403; 404; 406; 407; 408; 409; 410; 411; 413; 419; 420; 421; 426.

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1:1000 hervor.

3 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (2) Nr. 9 und § 9 BauNVO

3.1 Industriegebiete (GI)

§ 9 BauNVO

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebswohnungen.

4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 und 4, § 18 (1) und § 19 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Oberkante (OK) Gebäude. Als Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstwert in der Nutzungsschablone festgelegt und beträgt 14 m.

Die untere Bezugshöhe beträgt 223 m NHN.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 und 4 sowie § 23 (1) und (3) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe von Grundflächenzahl als Höchstwert festgesetzt und beträgt 0,8.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Überbaubare Grundstücksfläche ist mit der Baugrenze festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen und ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sind nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB, § 12 (6), § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO

Garagen, Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Grünflächen zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

6 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Bebauungsplanes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

7 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen und die Baumfällungen innerhalb des Plangebietes erfolgen Kompensationsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten.

Folgende Ausgleichmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen:

Pflanzgebot 1

Maßnahme: Aufhängen von Vogelnisthilfen für Gebäudebrüter
Standort: an zwei Wänden der vorhandenen Produktionshalle

- Flächengröße: 4.676 qm
- Beschreibung: Zu errichten sind Nisthilfen für mehrere Vogelarten. Die Kästen für verschiedene Arten sind nicht direkt nebeneinander aufzuhängen. Anzubringen sind:
- 2 Kästen für die Turmfalken (in mind. 50 m Abstand zueinander) am Rand des Flachdaches
 - 10 Nisthilfen für die Mehlschwalben, unter einem Dachvorsprung
 - 10 Nistkästen für die Dohlen, in kleinen Gruppen (in mind. 2 m Abstand zueinander)

Pflanzgebot 2

- Maßnahme: Errichtung von Stein-/Totholzhaufen
- Standort: entlang der südlichen Wand der vorhandenen Produktionshalle
- Flächengröße: 525 qm
- Beschreibung: Zu errichten sind Haufen aus grobem Gestein, Steinplatten, Totholz und Sand. Folgendes ist zu beachten:
- der Boden ist ca. 0,5 bis 1 m tief auszubaggern und das anfallende Erdmaterial nach Setzen des Haufens seitlich an den Hügel anzuschütten. Alternativ kann auch unbelastetes Beton-/Recyclingmaterial entsprechender Größe (Bruchstücke mindestens 10 cm) verwendet werden
 - die anzulegende Haufen sind im Abstand von ca. 10-15 m anzulegen
 - auf eine 20-40 cm tief ausgehobene Mulde sind ca. 3 m³ Sand als Haufen oder Wall (in Ost-West-Richtung orientiert) zu schütten. Die Sandhaufen sind im oberen Teil stellenweise mit Reisig, Totholz und Stroh durchzumischen und abzudecken
 - die Haufen sind einmal jährlich zu mähen und der Gehölzaufwuchs ist zu entfernen

Pflanzgebot 3

- Maßnahme: Anpflanzung einer Gebüschgruppe
- Standort: Gemarkung Görlitz, Flur 1, Flurstück 401
- Flächengröße: 400 qm
- Beschreibung: In einem Pflanzverband von 2,0m x 2,5m sind Gehölze der unteren Pflanzliste (maximal drei Arten) zu pflanzen. Die Errichtung der Gebüschgruppe ist im Zeitraum zwischen 01.10. und 01.03. durchzuführen. Zu verwenden sind 50 Stück Gehölze, zweimal verpflanzt. Folgende Nutzungsbeschränkungen sind verbindlich umzusetzen:
- Zuschnitt der Gebüschgruppe max. 2 x jährlich zwischen dem 01.10. und 28./29.02 des jeweiligen Jahres
 - Bepflanzungen sind nur mit einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen

Pflanzliste:	<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Busch-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
	Hundrose	<i>Rosa canina</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Pflanzgebot 4

Maßnahme:	Entsiegelung und Rückbau eines Zaunes (externe Fläche)
Standort:	Gemarkung Görlitz, Flur 45, Flurstück 1180 und Flur 35, Flurstück 371
Flächengröße:	2.542 qm Gebäude und Wege sowie 70 qm Zaun mit Fundamenten
Beschreibung:	Zu entsiegeln ist ein einstöckiges Gebäude. Vorhandene Betonplatten sind zu entfernen. Die zu entsiegelnde Fläche ist mit Ansaat zu begrünen. Zu entfernen ist der südlich des Getränkemarktes verlaufende Zaun.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen:

- V 1: Beachtung der Vogelbrutzeit bei Baumfällungen
- V 2: Vermeidung von Vogelschlag
- V 3: Minimierung der Versiegelungsfläche
- V 4: Bodentrennung
- V 5: Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen durch Baustoffe und Maschinen

8 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorzugsweise im Bereich der Verkehrsflächen zu führen.

Wenn Ver- und Entsorgungsleitungen in nicht öffentlichen Grundstücken verlegt werden, muss ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden und es ist eine Beschränkt Öffentliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung erfolgt ohne die Zahlung einer Entschädigung und zu Lasten des Grundstückeigentümers (Erschließungsträgers).

Die Anschlussleitungen sind mit ausreichendem Abstand zu den Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Alternativ sind Wurzelschutzmaßnahmen zur Ausführung vorzusehen.

9 **Schallschutz**

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Gemäß Schallimmissionsprognose (Bericht-Nr. S0784-3, 23. November 2017) werden für das Industriegebiet flächenbezogene Emissionskontingente und sektorenbezogene Zusatzkontingente zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen und Bereichen festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter ausschließlicher Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ohne Berücksichtigung möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

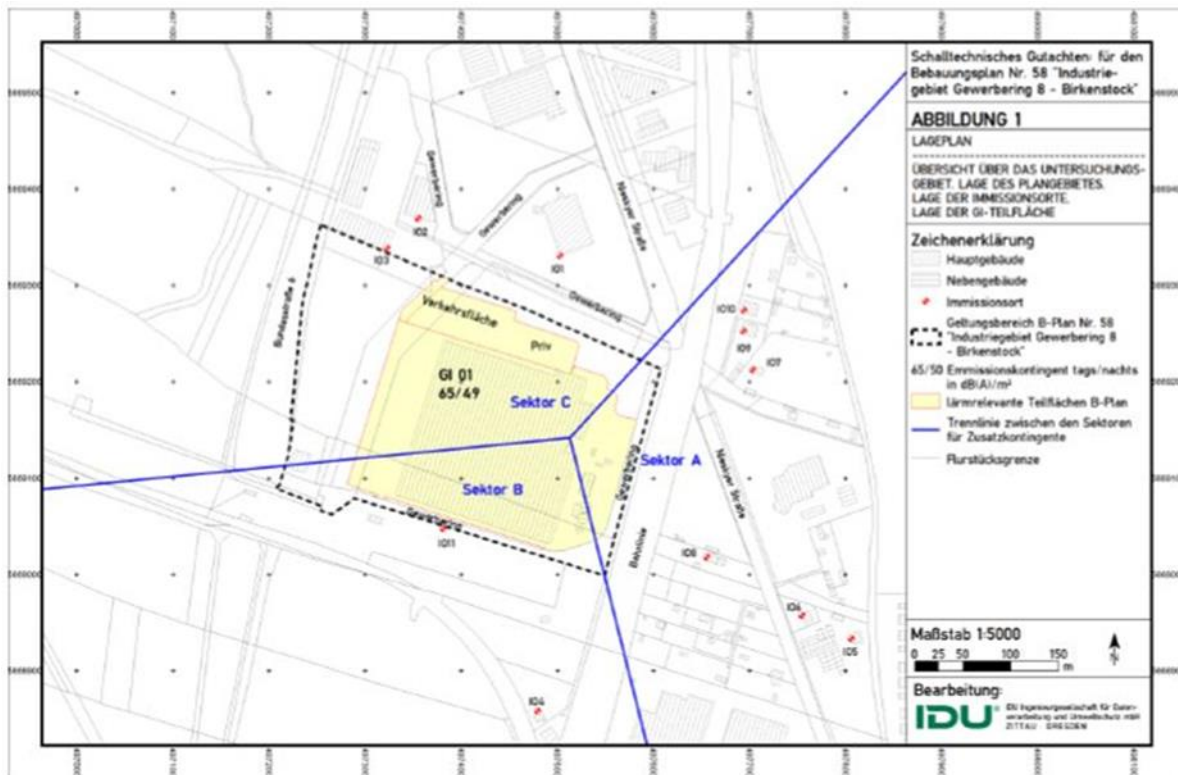
Emissionskontingente tags und nachts:

LEK, tags	LEK, nachts
65 dB/m ²	49 dB/m ²

Für die im Plan (Abb. 1) dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingente tags	Zusatzkontingente nachts
A Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 497513 m / 5669142 m Sektor 43°/165°	0	0
B Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 497513 m / 5669142 m Sektor 165°/265°	0	3
C Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 497513 m / 5669142 m Sektor 265°/43°	6	20

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist.



II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 89 Abs. 2 SächsBO

1 Dachgestaltung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit Dachneigung zwischen 0° und 10°. Dachbegrünung ist zulässig.

III Hinweise

- (1) Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und eventuell Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen.

Das Amt für Vermessung und Flurneuordnung weist darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 148), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über das Geoinformationswesen im Freistaat Sachsen vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 134, 140) Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Vermessungs- und Grenzmarken beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1-3 SächsVermKatG).

Im Baugenehmigungs- oder anderen Genehmigungsverfahren sind die Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte) darauf hinzuweisen, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG) ist.

- (2) Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, ist auf § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 sowie auf Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG hinzuweisen. Für geplante Baumaßnahmen wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.

- (3) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten. Für den darüber hinaus anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist im Sinne § 1 Abs. 1 SächsABG und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 7. Juli 1992 ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall ist nicht zulässig.

Zum Erhalt der natürlichen Fruchtbarkeit und zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen, im Sinne § 202 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BBodSchG und § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, gelten aus fachlicher Sicht folgende Hinweise für den Umgang mit Bodenaushub:

- Das gesamte Aushubmaterial ist, getrennt nach Mutterboden und Unterboden, zu gewinnen und zu lagern.
- Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen, Schad- und Reststoffen sind zu verhindern.

Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Erosion und Vernässung bei Niederschlägen vermieden werden.

(4) Hinweise für die Bauausführung der ENSO Netz GmbH

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.