



Zeichenerklärung FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet (gem. § 9 BauNVO)
Zulässig sind:
Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-
Büro- und Verwaltungsgebäude
Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen, die mit Datum der Gültigkeit des Bebauungsplanes im Bestand vorhanden sind.
Unzulässig sind: Alle anderen hier nicht aufgeführten Nutzungen gem. § 9 BauNVO
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 20,00 m** maximale Gebäudehöhe
über OK Straße bezogen auf die mittige Anliegerstraße

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a** abweichende Bauweise
zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand
im Sinne der offenen Bauweise ohne Längsbebauung

Verkehrsflächen

- 1** Straßenverkehrsfläche
- 2** Einfahrt
- 3** öffentliche Parkfläche
- 4** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- 5** Fußweg
- 6** Verkehrsgrün
- 7** Flächen für Stellplätze

Die Stellplätze sind auf den dafür gekennzeichneten Flächen bzw. für die einzelnen
neuen Gewerbetriebe auf dem eigenen Grundstück anzuordnen und im
Bauantragverfahren nachzuweisen. Stellplätze und Garagen nach § 13 BauNVO sowie
Neuanlagen nach § 14 BauNVO sind außer auf den dafür vorgesehenen Flächen
nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen

- 1** Elektrizität
- 2** Gas
- 3** Wasser

Gestalterische Festsetzungen

- Fassaden** Als Außenwandmaterial der Gewerbetriebe sind Mauerwerk (Naturstein,
Klinker oder geputzt), Beton, Holz oder eine Metall-Glaskonstruktion zulässig.
- Farben** Für die Farbgestaltung sind vorzugsweise „Naturtöne“ (zrnenweiß/ gelb/ beige/ ocker)
zu verwenden. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- SD** Satteldach
- FD** Flachdach
- WD** Walmdach
- Als Dachformen werden grundsätzlich nur Flachdächer,
Satteldächer oder Walmdächer zugelassen.

Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

offentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen mit Baumpflanzungen
gemäß Planfeststellung zu gestalten. Sträucher können auf einem
Flächenanteil von maximal 15% gepflanzt werden. Für die Pflanzungen gilt
Pflanzenliste 1.

Qualität und Größenordnung
Bäume - Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 18-20 cm
Sträucher - Ballenware, STU, 60-100 cm

Verseigerung von Flächen
Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen sind wasserundurchlässige
und begrünte Beläge (z.B. Rasensteine, Schottersteine) zu verwenden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 1** Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2** Baum, zu erhalten
- Pflanzenfläche 1 (PF 1)**
Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern PF 1 sind
die bestehenden Bäume auf Dauer zu erhalten, abgestorbene Bäume sind zu
ersetzen. Es ist eine ergänzende Strauchpflanzung auf einem Flächenanteil
von mindestens 20% herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Für die
Pflanzungen sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
- Pflanzenfläche 2 (PF 2)**
Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern PF 2 sind
die bestehenden Bäume auf Dauer zu erhalten, abgestorbene Bäume sind zu
ersetzen. Es ist eine ergänzende Baum- und Strauchpflanzung auf einem
Flächenanteil von mindestens 60% herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Für die
Pflanzungen sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
- Qualität und Größenordnung**
Bäume - Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 12-14 cm
Sträucher - Ballenware, STU, 60-100 cm
- Pflanzenfläche 3 (PF 3)**
Auf der mit PF 3 gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern ist eine Baumreihe zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Der Pflanzabstand der Bäume darf 10 m nicht überschreiten. Auf einem
Flächenanteil von mindestens 40% sind Sträucher zu pflanzen und auf
Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen gilt Pflanzenliste 1.
- Qualität und Größenordnung**
Bäume - Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 12-14 cm
Sträucher - Ballenware, STU, 60-100 cm

- Bindungen für Bepflanzungen**
- Pflanzbindung Baum**
- Straßenbäume**
Entsprechend der Planfeststellung sind entlang der öffentlichen Straßen auf
den öffentlichen Grünflächen, den Flächen für Verkehrsgrün und den
gewerblichen Flächen Bäume gem. Pflanzenliste 2 zu pflanzen und
auf Dauer zu erhalten.
- Qualität und Größenordnung**
Bäume - Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 12-14 cm
- Stellplätze**
Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter
Laubbäum 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Qualität und Größenordnung**
Bäume - Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 12-14 cm
- Nicht überbaute Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je 250 m² bebauter Grundfläche
mindestens ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Dazu sind vorzugsweise Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
- Qualität und Größenordnung**
Bäume - Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 12-14 cm
- Klettergehölze**
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 15 m keine Fenster, Tore und Türöffnungen
aufweisen, sind mit Kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.
Pro anliegender 5 m Wandfläche ist mindestens 1 Pflanze gem. Pflanzenliste 3 vorzusehen.

Pflanzenliste

Pflanzenliste 1

- Baumpflanzung**
Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche

Strauchpflanzung

- Gem. Felsenbirne
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Eunymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Pflanzenliste 2

- Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus minor

Pflanzenliste 3

- Pfaffenhut
Efeu
Jungfernnabe
Wilder Wein
Wistaria

Sonstiges

- 1** Abgrenzung des archäologischen Relevanzbereiches Ortskern Döhlen
- 2** Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,
ist eine vollständige Versiegelung ohne jegliche
Begrünung vorzunehmen. Teilbegrünungen zum Zwecke einer Grundwasser-
oder Entwässerung sind ausgeschlossen.
- 3** Im Bereich der Fläche 1, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind, ist eine vollständige Versiegelung ohne jegliche
Begrünung vorzunehmen. Teilbegrünungen zum Zwecke einer Grundwasser-
oder Entwässerung sind ausgeschlossen.
- 4** Im Bereich der Fläche 2, deren Böden gering umweltgefährdend belastet sind,
ist für jegliche Begrünungsmaßnahmen ein Bodenaustausch vorzunehmen.
Im Sinne § 1 Abs. 10 BauNVO die Abfallentsorgung und -sorgung durchzuführen.
- 5** Für das Grundstück Nr. 448/5-Alpha-Chemie GmbH ist mit einer Veränderung
im Sinne § 1 Abs. 10 BauNVO die Abfallentsorgung und -sorgung durchzuführen.
- 6** Grundwasseranleihe
- Die Grundwasseranleihen sind zu erhalten und nicht zu überbauen.
- 7** Gebäude, Bestand
- 8** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 9** Flurstücksnummer
- 10** vorhandene Grundstücksgrenze
- 11** vorgeschlagene Grundstücksgrenze

GE 1

- 1** Nummerierung der Baufelder
- 2** Mit Geh-, Fahr- und Lade-
wegen zu befestigende Flächen
- Nutzungsabstände**
- Nutzungsart**
- Grundflächenzahl**
- Geschossigkeit**
- Dachform**
- maximale Gebäudehöhe**
- Bauweise**

Geologie
Die Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Bezug (z. B. Geotechnischer Baugrunderkundung,
Versuchungsarbeiten) sind dem Landesamt für Umwelt und Geologie zu übergeben bzw. ist das
Akteuren von Bohrungen anzugeben.

Archäologische Fundstellen
Teile des Plangebietes liegen innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Für das Bodendenkmal
gilt:
1. Der Bauherr hat für Entwürfe oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor
Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSOG bei
den örtlichen Denkmalbehörden im Landratsamt zu beantragen.

2. Archäologische Funde (altzeitliche Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein
und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinzeugen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für
Archäologie (Tel. 0351-5926 502) und/oder der zuständigen unteren Denkmalbehörde zu melden.
Fundstellen sind hinsichtlich vorliegender Zustörungen zu sichern. Sollten bei Entwürfen - auch außerhalb
der gekennzeichneten Relevanzbereiche - Bodenentwürfe entstehen, ist ebenfalls das Landesamt
für Archäologie unverzüglich zu informieren. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungssätze
sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu
sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verankerung der Frist einverstanden ist (§ 20
SächsDSOG).

3. Der Passus unter 3. ist schriftlich im Vorfeld den bei Entwürfen mit Entwürfen beauftragten Firmen
zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.
4. Der Passus unter 3. ist schriftlich im Vorfeld den bei Bauarbeiten mit Bauarbeiten beauftragten Firmen
zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.
5. Der Passus unter 3. ist schriftlich im Vorfeld den bei Bauarbeiten mit Bauarbeiten beauftragten Firmen
zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.
6. Das Landesamt für Archäologie ist vom ersten Baubeginn (Erschließung, Abriss, Ausweitung,
oder Planänderung) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Bauantragstellung soll die
ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Bodenschutz
Die Verwendung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der
Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort (Massenverfrachtung) ist nur
zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als
verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden.
Beim Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial gelten die Anforderungen des Erlasses des SMUL
"Vollständige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" (Erlass vom 19.12.2005, Az.
46-4880/50/6).
Bei Betriebsbedingten Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Eintrag von Fremdstoffen)
im Rahmen der temporären Bauvorbereitung und Lagerflächen sind auf das den Umständen
entsprechende notwendige Ausmaß zu beschränken sowie
nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Vermessung
Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 7 SächsVermG vom 12. Mai 2003,
veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7/2003
nicht zu entfernen bzw. zu verändern.
Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind,
ist dies unverzüglich dem VA-Punkt anzuzeigen.

Radon
Aufgrund der geologischen Verhältnisse können geogen bedingte erhöhte Radionuklidkonzentrationen in
der Bodenluft von vornherein nicht ausgeschlossen werden. Diese Radionuklidkonzentrationen unterliegen
keinen gesetzlichen Regelungen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch
Zutritt von Radon in Außenbalkenräume empfiehlt die zuständige atomrechtliche Aufsichtsbehörde
unter Bezugnahme auf die Empfehlung der Strahlenschutzkommission für belastete Bauteile
geeignete Maßnahmen zur radionuklidgeschützten Bauweise vorzunehmen. Die Maßnahmen sollten so
regelmäßig werden, dass in neu zu errichtenden Außenbalkenräumen im jeweiligen Mittel die
Radionuklidkonzentration 200 Bq/m³ in der Raumluft nicht überschreitet.
Häufigere Erkundungen und Hinweise zur radionuklidgeschützten Bauweise können durch den
Bauherren bei der Radonberatungstelle der Staatlichen Behörde für Umwelt und
Landwirtschaft (BUL) in Bad Schlema, Prof.-Dr.-Rajewski-Straße 4, 08301 Schlema
(Telefon 03722-242 14) eingeholt werden.

Baugruben
Es wird empfohlen, alle Baugruben von zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein
von Spüren alten Bergbaus überprüfen zu lassen.
Über eventuell angelegte Spurensuchen Bergbau ist gemäß § 4 SächsBergVO das Sächsische
Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Verfahrensmerkmale

- Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am den Entwurf des Bebauungsplanes,
bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gemäß § 2 i.V.m. § 13a BauGB
beschlossen. Die beigefügte Begründung wurde gebilligt.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
wurde am beschlossen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Aus-
legungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können,
am im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ersichtlich bekannt
gemacht worden.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
von bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am
zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert worden.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Freital hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen
gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt
worden.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Aus-
legungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können,
am im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ersichtlich bekannt
gemacht worden.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
haben in der Zeit von bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sind am erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
aufgefordert worden.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
haben in der Zeit von bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sind am erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
aufgefordert worden.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Freital hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen
gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Freital hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeich-
nung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die
Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Das Anzeigungsverfahren gemäß § 240 Abs. 1a BauGB ist durchgeführt worden, Rechtsverstöße
wurden nicht geltend gemacht.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung
sowie der beigefügten Begründung wird hiemit ausgesetzt.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während
der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten
ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freital, dem Freitaler Anzeiger
Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendma-
chung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abklärung sowie
auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Ent-
scheidungsmaßnahmen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in
Kraft getreten.
Freital,
Mittig
Oberbürgermeister

Satzungsplan

Große Kreisstadt Freital

Bebauungsplan
"Technologie- und Gewerbepark" Freital
Gemarkung Döhlen

Bebauungsplan:
Stadtverordnetenversammlung Freital
01705 Freital, Dresdner Straße 56

Grünordnung:
Landesarchivarchitekt-Büro Grotmann
01219 Dresden, Waisenstraße 8
Tel.: 0351/8 77 340, Fax: 0351/8 77 346

Planungsstand: 04.12.2014

Technologie- und Gewerbepark Festsetzungen des Bebauungsplanes
Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Ausnahmsweise zulässig sind: Wohnungen, die mit Datum der Gültigkeit des Bebauungsplanes im Bestand vorhanden sind. Unzulässig sind: Alle anderen hier nicht aufgeführten Nutzungen gem. § 8 BauNVO
----	---

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 20,00 m maximale Gebäudehöhe über OK Straße bezogen auf die mittige Anliegerlänge

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	▼	Einfahrt
P	öffentliche Parkfläche	F	Fußweg
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsgrün	St	Flächen für Stellplätze

Die Stellplätze sind auf den dafür gekennzeichneten Flächen bzw. für die einzelnen neuen Gewerbeeinheiten auf dem eigenen Grundstück anzuordnen und im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außer auf den dafür vorgesehenen Flächen nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen

	Elektrizität		Gas		Wasser
--	--------------	--	-----	--	--------

Gestalterische Festsetzungen

Fassaden Als Außenwandmaterial der Gewerbegebäude sind Mauerwerk (Naturstein, Klinker oder geputzt), Beton, Holz oder eine Metall- / Glaskonstruktion zulässig.

Farben Für die Farbgestaltung sind vorzugsweise "Naturtöne" (cremeweiß/gelb/beige/ocker) zu verwenden. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

SD Satteldach

FD Flachdach

WD Walmdach

Als Dachformen werden grundsätzlich nur Flachdächer, Satteldächer oder Walmdächer zugelassen.

Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	öffentliche Grünfläche
--	------------------------

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen mit Baumbepflanzungen gemäß Plandarstellung zu gestalten, Sträucher können auf einem Flächenanteil von maximal 15% gepflanzt werden. Für die Pflanzungen gilt Pflanzliste 1.

Qualität und Größenbindung: Bäume- Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 18- 20 cm
Sträucher- Ballenware, 5 Tr., 60- 100 cm

Versiegelung von Flächen Für die Befestigung von PKW- Stellplätzen sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z.B. Rasensteine, Schotterrasen) zu verwenden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	●	Baum, zu erhalten
--	--	---	-------------------

Pflanzfläche 1 (PF 1)

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern PF 1 sind die bestehenden Bäume auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Es ist eine ergänzende Strauchpflanzung auf einem Flächenanteil von mindestens 20% herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Pflanzfläche 2 (PF 2)

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern PF 2 sind die bestehenden Bäume auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Es ist eine ergänzende Baum- und Strauchpflanzung auf einem Flächenanteil von mindestens 60% herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Qualität und Größenbindung: Bäume- Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 12- 14 cm
Sträucher- Ballenware, 5 Tr., 60- 100 cm

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzfläche 3 (PF 3)

Auf der mit PF 3 gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baumreihe zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume darf 10 m nicht überschreiten. Auf einem Flächenanteil von mindestens 40% sind Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für Pflanzungen gilt Pflanzliste 1.

Qualität und Größenbindung:

Bäume- Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 12- 14 cm
Sträucher- Ballenware, 5 Tr., 60- 100 cm

Bindungen für Bepflanzungen

Straßenbäume

Entsprechend der Plandarstellung sind entlang der öffentlichen Straßen auf den öffentlichen Grünflächen, den Flächen für Verkehrsgrün und den gewerblichen Flächen Bäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung:

Bäume Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 18- 20 cm

Stellplätze

Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Qualität und Größenbindung:

Bäume- Hochstamm 2 x v., mit Ballen, STU 14- 16 cm

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je 250 m² bebauter Grundfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Dazu sind vorzugsweise Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Qualität und Größenbindung:

Bäume- Hochstamm 2 x v., mit Ballen, STU 12- 14 cm

Klettergehölze

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 15 m keine Fenster, Tore und Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.

Pro angefangene 5 m Wandfläche ist mindestens 1 Pflanze gem. Pflanzenliste 3 vorzusehen.

Pflanzlisten:

Pflanzliste 1 Baumpflanzung	Pflanzliste 2
Feld- Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel- Kirsche	Prunus avium
Trauben- Kirsche	Prunus padus

Strauchpflanzung

Gem. Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Pflanzliste 3
Berberitze	Berberis vulgaris	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Pfeifenwinde
Haselnuss	Coylus avellana	Hedera helix
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Parthenocissus quinquefolia
Liguster	Ligustrum vulgare	„Engelmannii“
Rote Heckenkir.	Lonicera xylosteum	Parthenocissus tricuspidata
Schlehe	Prunus spinosa	„Veitchii“
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus	Wilder Wein
Woll. Schneeball	Viburnum lantana	Wisterie
Gew. Schneeball	Viburnum opulus	Wisteria sinensis/ floribunda

Sonstiges

	Abgrenzung des archäologischen Relevanzbereiches Ortskern Döhlen		Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist
--	--	--	--

1 Im Bereich der Fläche 1, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist eine vollständige Versiegelung ohne jegliche Begrünung vorzunehmen. Tiefenborungen zum Zwecke einer Grundwasser- oder Erdwärmenutzung sind ausgeschlossen.

2 Im Bereich der Fläche 2, deren Böden gering umweltgefährdend belastet sind, ist für jegliche Begrünungsmaßnahmen ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Für das Grundstück Nr. 448/8- Alpha-Chemie GmbH ist mit einer Veränderung im Sinne § 1 Abs. 10 BauNVO die Altlastenerkundung und -sanierung durchzuführen.

	Grundwassermessstelle
--	-----------------------

Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten und nicht zu überbauen.

	Gebäude Bestand
--	-----------------

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--	--------------------------------------

112/2 Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

GE 1 Nummerierung der Baufelder

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nutzungsschablone:	Nutzungsart	Grundflächenzahl
	Geschossigkeit	Dachform
	maximale Gebäudehöhe	Bauweise

Geologie:

Die Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Geotechnische/ Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) sind dem Landesamt für Umwelt und Geologie zu übergeben bzw. ist das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.

Archäologische Fundstellen

Teile des Plangebietes liegen innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Für das Bodendenkmal gilt:

1. Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutz- rechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

2. Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel. 0351- 8926 602) und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Relevanzbereiche- Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 SächsDSchG).

3. Da das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist ein uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

4. Der Passus unter 3. ist schriftlich im Wortlaut den bei Erschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

5. Der Passus unter 3. ist schriftlich im Wortlaut an den Bauherrn zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

6. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Bodenschutz

Die Verwendung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort (Massenzuführung) ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden. Beim Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial gelten die Anforderungen des Erlasses des SMUL "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial"(Erlass vom 19.12.2005, Az.: 46-8980.50/6). Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Eintrag von Fremdstoffen) im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Vermessung

Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 7 SächsVermG vom 12.Mai 2003 veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7/200 nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist dies unverzüglich dem VA Pirna anzuzeigen.

Radon

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können geogen bedingte erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft von vornherein nicht ausgeschlossen werden. Diese Radonbelastungen unterliegen keinen gestrichlichen Regelungen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt die zuständige atomrechtliche Aufsichtsbehörde unter Bezugnahme auf die Empfehlung der Strahlenschutzkommission für belastete Bauflächen geeignete Maßnahmen zur radongeschützten Bauweise vorzusehen. Die Maßnahmen sollten so ausgelegt werden, dass in neu zu errichtenden Aufenthaltsräumen im jährlichen Mittel die Radonkonzentration 200 Bq/m³ in der Raumluft nicht überschreitet. Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn bei der Radonberatungsstelle der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft (BfUL) in Bad Schlema, Prof.- Dr.- Rajewski- Straße 4, 08301 Schlema (Telefon 03772- 242 14) eingeholt werden.

Bergbau

Es wird empfohlen, alle Baugruben von zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zeichenerklärung

Satzungsplan

Planungsstand 04.12.2014

Anlage 2.2.
zur Vorlage
B 2014/065