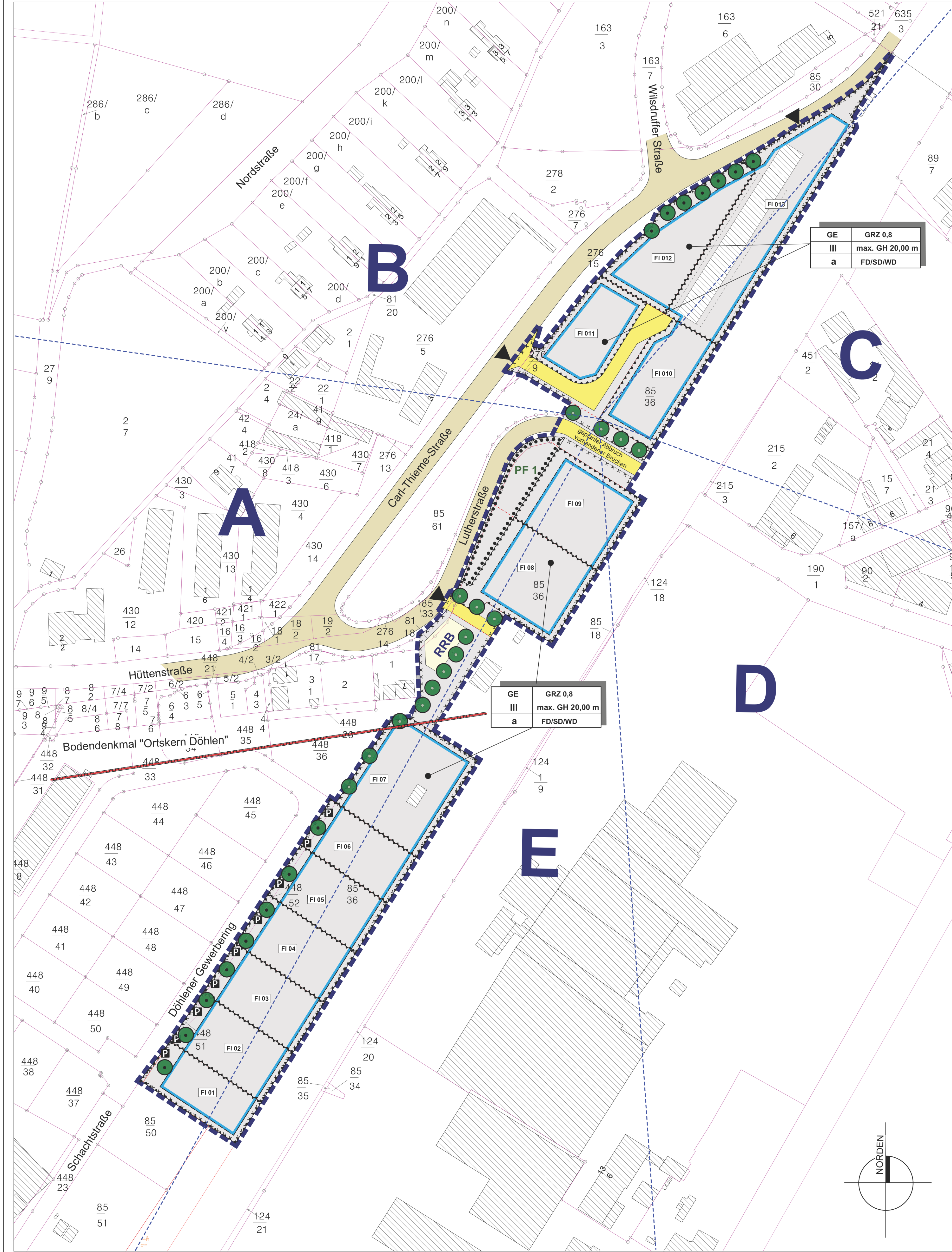




Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- GE** Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)
zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
ausnahmsweise zulässig sind: Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
unzulässig sind: alle anderen hier nicht aufgeführten Nutzungen gemäß § 8 BauNVO
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH** maximale Gebäudehöhe
maßgebender Bezugspunkt ist die mittlere vorhandene Straßenhöhe der jeweiligen Erschließungsstraße
Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche Bauteile zugelassen werden.
- Baugrenze**
a abweichende Bauweise
zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise ohne Längsbegrenzung

GE	GRZ 0,8
III	max. GH 20,00 m
a	FD/SD/WD

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Zufahrtbereiche vom vorhandenen Straßennetz
 - öffentliche Parkflächen

- Flächen für Ver- und Entsorgung**
- RRB** Fläche für geplantes Regenrückhaltebecken

Gestalterische Festsetzungen

- SD** Satteldach
 - FD** Flachdach
 - WD** Walmdach
- Als Dachformen werden grundsätzlich nur Flachdächer, Satteldächer oder Walmdächer zugelassen.

Sonstige Festsetzungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Festsetzungen zum Schallschutz

Sektoren für Geräuschzusatzkontingente: Bezugspunkt und Winkelangaben

Tabelle A

Sektoren-Bezugspunkt: UTM-Koordinaten (ETRS89): 405564 / 5651582		
Winkel (Nord = 0°; rechtsdrehend)		
	von	bis
Sektor A	≥ 208°	< 282°
Sektor B	≥ 282	< 40
Sektor C	≥ 40	< 118
Sektor D	≥ 118	< 174
Sektor E	≥ 174	< 208

- ABCDE**
Sektorenbezeichnung
Sektorengrenzen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle B ausgewiesenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) überschreiten.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente der Flächen in der Tages- und Nachtzeit um die in der Tabelle C angegebenen Zusatzkontingente L_{eq} ,zus

Den Flächenbezug für die Emissionskontingente stellen die innerhalb der Gebietsgrenze sowie Flurstücksgrenzen bzw. Knotenlinien vorhandenen Flächen dar.

Die Kontingentierung bezieht sich auf schutzbedürftige Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Emissionskontingente L_{eq} tags und nachts in dB (A)

Tabelle B

Teilfläche	Fläche in m²	L _{eq} in dB(A)	
		Tag	Nacht
FI 01	1.400	64	50
FI 02	1.700	64	50
FI 03	1.600	64	49
FI 04	1.600	63	48
FI 05	1.600	63	48
FI 06	1.500	62	47
FI 07	2.800	62	46
FI 08	2.300	61	43
FI 09	2.200	60	42
FI 10	1.900	60	41
FI 11	1.600	60	38
FI 12	2.300	60	39
FI 13	4.200	60	41

Zusatzkontingente L_{eq},zus tags und nachts in dB (A)

Tabelle C

L _{eq} ,zus in dB(A)	Tag	Sektor A	Sektor B	Sektor C	Sektor D	Sektor E
		1	0	9	0	3
Nacht		7	0	10	1	3

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

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen, aus den Emissionskontingenten ermittelten Immissionskontingenten aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzbindung 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.
Qualität und Größenbindung: Bäume - Hochstamm 3 x v., STU 12 - 14 cm
Sträucher - Ballenware, 5 Tr., 60 - 100 cm

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

- Bindung zur Erhaltung Baum
- Straßenbäume**
Die entsprechend der Plandarstellung vorhandenen Straßenbäume am westlichen Rand des Plangebietes sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind am gleichen Standort durch Bäume derselben Art bzw. gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: Bäume-Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 18 - 20 cm

Bindungen für Bepflanzungen

- Pflanzbindung Baum
- Stellplätze**
Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzenliste 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

Entsprechend der Plandarstellung sind innerhalb der gewerblichen Flächen Bäume gemäß Pflanzenliste 1 und 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Zusätzlich ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen je 250 m² bebauter Grundfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Dazu sind vorzugsweise Arten der Pflanzenliste 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 gemäß Pflanzenliste 2 vorzusehen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1	Baumpflanzung	Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Prunus padus
	Strauchpflanzung	Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus catharticus Viburnum lantana Viburnum opulus
Pflanzenliste 2	Berg-Ahorn Gem. Esche Stiel-Eiche Winter-Linde	Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Abgrenzung des archäologischen Relevanzbereiches Ortskern Döhlen

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

- bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandene Straßenverkehrsflächen

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl
maximale Geschossigkeit	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	zulässige Dachform

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 01.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2017 im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht.
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.06.2017 beschlossen.
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.07.2017 im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Freital hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgefertigt.
Freital, Rumburg 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. ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Freital, Rumburg Oberbürgermeister

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand und gilt für Übersichtszwecke.
Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Anlage 1 zu B 2017/027

Große Kreisstadt Freital



Bebauungsplan
"F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Planzeichnung und textliche Festsetzungen
Maßstab 1 : 1000 Planungsstand: Mai 2017

Stadtverwaltung Freital, Stadtplanungsamt

	PLANUNGSBÜRO BOTHE Wasastraße 8, 01219 Dresden www.planungsbuero-bothe.de		Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann 01219 Dresden, Wasastraße 8 www.buero-grohmann.de
--	---	--	--