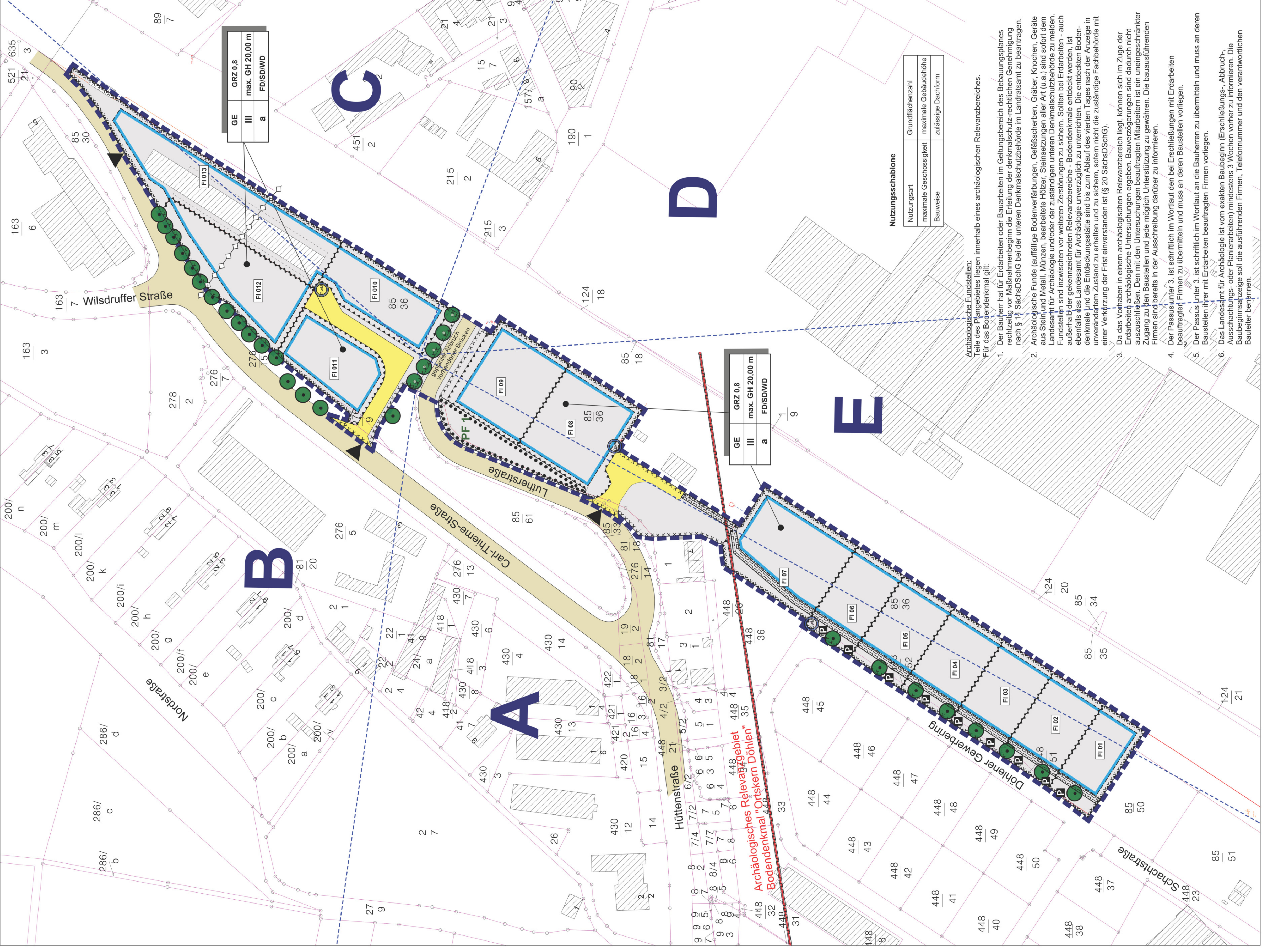




Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauVO)

zulässig sind:

- Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise integriert sind

unzulässig sind:

- alle anderen hier nicht aufgeführten Nutzungen gemäß § 9 BauVO

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise ohne Längsbegrenzung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Zufahrtbereiche vom vorhandenen Straßennetz

öffentliche Parkflächen

Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach

FD Flachdach

WD Walmdach

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

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

15.12. PlanZV

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

Leitungsgerecht zugunsten der Großen Kreisstadt Freital

Grundwasseremissionsstelle geplant

Grundwasseremissionsstellen sind zu erhalten und nicht zu überbauen

Festsetzungen zum Schallschutz

Sektoren für Geräuschkontingente, Bezugswert und Winkelangaben

Tabelle A

Sektoren-Bezugspunkt:	UTM-Koordinaten (ETRS89):	Winkel (Nord = 0°, rechtsdrehend)	von	bis
Sektor A	455641	208°	208°	< 232°
Sektor B	455641	232°	232°	< 40°
Sektor C	455641	40°	40°	< 118°
Sektor D	455641	118°	118°	< 174°
Sektor E	455641	174°	174°	< 208°

ABCE

Sektorenbezeichnung

Sektorengrenzen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle B ausgewiesenen Emissionskontingente Lex 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 Nachtnacht um die in der Tabelle C angegebenen Zusatzkontingente Lex, n.s.

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

Die Kontingenzgrenzen beziehen sich auf schutzbedürftige Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Emissionskontingente Lex tags und nachts in dB (A)

Flurstück	Fläche in m²	Tag	Nacht
Fl 01	1.400	64	50
Fl 02	1.700	64	50
Fl 03	1.800	64	50
Fl 04	1.900	64	50
Fl 05	1.600	63	48
Fl 06	1.500	62	47
Fl 07	2.600	62	46
Fl 08	2.400	60	42
Fl 09	2.200	60	42
Fl 10	1.900	60	41
Fl 11	1.800	60	38
Fl 12	2.300	60	39
Fl 13	2.400	60	41

Zusatzkontingente Lex tags und nachts in dB (A)

Sektor A	Sektor B	Sektor C	Sektor D	Sektor E
Tag	7	0	9	0
Nacht	1	0	10	1

Tabelle C

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5 wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsbewertung im Richtungssektor k Lex durch Lex + Lex, n.s. 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 GRÜNDORDNUNG

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

Planzbindung 1 (PF 1)

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern PF 1 sind die bestehenden Bäume auf Dauer zu erhalten, abgeregte Bäume sind zu ersetzten. Es ist eine ergänzende Strauchpflanzung auf einem Flächenanteil von 10% vorzunehmen. Für die Pflanzungen sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Qualität und Größenbindung:

Bäume - Hochstamm: 3 x v, STU 12 - 14 cm

Sträucher - Ballenware, 3 Tl., 60 - 100 cm

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Bindung zur Erhaltung Baum

Straßenbäume

Die entsprechenden der Pflanzstellung vorhandenen Straßenbäume an westlichen Straßenseiten sind zu erhalten. Die Bäume sind zu erhalten und zu ersetzen und zu pflanzen und zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen 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 Pflanzstellung sind innerhalb der gewerblichen Flächen Bäume gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und 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 12 - 14 cm

Kleiergehöze

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 15 m keine Fenster, Tore und Türöffnungen aufweisen, sind mit kleintenden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro angefangene 5 m Wandfläche ist mindestens 1 Pflanze gem. Pflanzenliste 3 vorzusehen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Baumpflanzung

Berg-Ahorn
Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche

Pflanzenliste 2

Acer pseudoplatanus
Tilia cordata
Tilia cordata
Winter-Linde
Flatter-Ulme
Ulmus minor

Strauchpflanzung

Gemeine Felsenbirne
Ameisenerle
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Hortensie
Pfaffenhütchen
Liguster

Pflanzenliste 3

Aristochia macrophylla
Pfeifenwinde
Cornus mas
Parthenocissus quinquefolia
Engelmannii
Parthenocissus tricuspidata
Wilder Wein
Ligustrum vulgare
Wistaria sinensis
Wistaria floribunda
Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum
Prunella sp. ssp.
Rosa rugosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Gew. Schneeball

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

CEE-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

CEF1 Anbringung / Einbau von Fledermaus-Ersatzquartieren

Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere im Zuge der Sanierung des Bahngeländes auf den Teilflächen 012 und 013 sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten künstliche Ersatzquartiere an Gebäuden in der Umgebung im räumlichen Zusammenhang anzubringen bzw. baulich zu realisieren. Ersatzquartiere sind auch an den Neubauten aller Teilflächen 01 bis 013 anzubringen, sofern sie vor Sanierung des Bahngeländes fertiggestellt werden.

CEF2 Schaffung von Habitattypen für Zauneidechen außerhalb des Eingriffsgebietes

Auf zwei externen Flächen sind vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zur Sicherung der lokalen Zauneidechenpopulation durchzuführen. Fläche 1 umfasst 2.100 m² und befindet sich nördlich vom Plan- gebiet auf T. v. Flurstück 521/23 der Gemarkung Döhlen östlich der "Porzellan"- Fläche 2 umfasst 1.900 m² und befindet sich auf T. v. Flurstück 85/36 südlich vom Plangebiet. Auf beiden Flächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu begrünen. Die Bäume und Sträucher sind auf mindestens 15 % der Maßnahmenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Die verbleibenden Flächen sind als Ruderalflächen bzw. zweischichtige extensive Wiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen gilt Pflanzenliste 1.

CEF3 Aufwertung von Lebensräumen für Halbfleienlandbewohner

Zur Gewährleistung der ökologischen Funktion der Lebensstätten für Bruvögel des gehölzreichen Halbfleienlandes sind folgende habitatverbessernde Maßnahmen zu realisieren.

- Anforderung der beiden Zauneidechenhabitatflächen durch ergänzende Gehölzpflanzungen
- Anforderung der zu erhaltenen Gehölzinsel an der Lutherstraße (Fläche PF 1)
- Anforderung von Nistkästen für Gartenschnitzkäfer an Bäumen der Gehölzinsel an der Lutherstraße (Fläche PF 1)

Maßnahmen zur Verminderung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen:

Laut artenschutzrechtlicher Prüfung besteht ein Glasrisiko von Gebäuden und in Abhängigkeit von der Bauart an Lärmschutzwänden ein hohes Kollisionsrisiko für Vögel, das zur Tötung von Vögeln führen kann. Um das Kollisionsrisiko zu mindern sind die Glasflächen an Gebäuden, Lärmschutzwänden u.ä. umzusetzen. Wirksame Maßnahmen sind z. B. der Einbau von Transluzenten, Einhängen und reflexionsarmen Glas an Gebäuden oder das Aufbringen von Streifen oder Gittern, z. B. durch Aufkleben. Genauere Informationen sind der speziellen arten- schutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Abgrenzung des archäologischen Relevanzbereiches Otiskem Döhlen

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

vorhandene Flurstücksgrenzen

448

Flurstücknummer

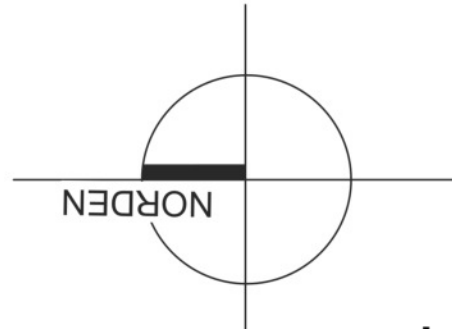
45

vorhandene Straßenverkehrsflächen

unterirdische Hauptversorgungsleitung Regenwasserkanal Re800/1900MW

0.	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 in Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ersichtlich bekannt gemacht.	Rumburg Oberbürgermeister
1.	Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.06.2017 beschlossen.	Rumburg Oberbürgermeister
2.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.	Rumburg Oberbürgermeister
3.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 22.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.	Rumburg Oberbürgermeister
4.	Der Stadtrat der Stadt Freital hat am 22.12.2017 die freigelegten Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger in der Sache des Bebauungsplans "F2 A Freitaler Technologiepark - Erweiterung" beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Rumburg Oberbürgermeister
5.	Der Stadtrat der Stadt Freital hat am 22.12.2017 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.	Rumburg Oberbürgermeister
6.	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hermit ausgesetzt.	Rumburg Oberbürgermeister
7.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer aufbewahrt wird, sind am 22.12.2017 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freital, dem Freitaler Anzeiger Nr. ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Rechtsansprüchen (§ 44 BauGB) und weller auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.	Rumburg Oberbürgermeister

Die Darstellung der Lagebeziehungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem aktuellen Stand und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.



Anlage 1.2 zur Vorlage B 2018/024

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
mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 03.05.2018

Stadtplanungssamt

PLANUNGSBÜRO BOTHE
01319 Dresden, Wasstraße 8
www.planungsbuero-bothe.de



Landchaftsarchitekt-Ralf Grohmann
01319 Dresden, Wasstraße 8
www.buero-grohmann.de