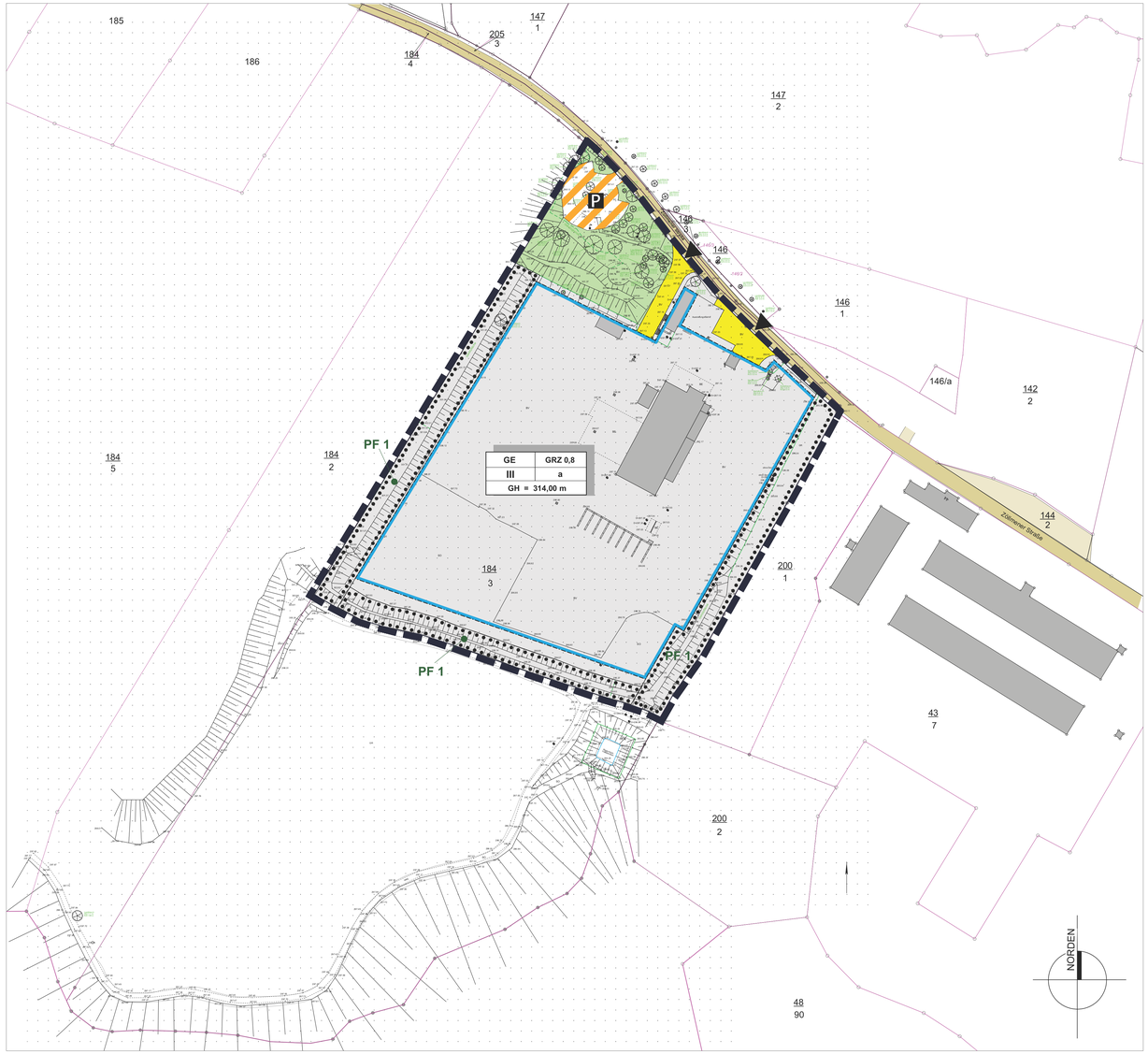

Zeichenerklärung

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 Bereitschaftspersonen 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**

bezogen auf das Höhenbezugssystem DHHN2016

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 Längenbegrenzung

Verkehrsflächen

örtliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — öffentlicher Parkplatz

Zufahrtbereiche vom vorhandenen Straßennetz

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die gewerbliche Nutzung der Fläche hat so zu erfolgen (erforderlichenfalls durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen), dass deren nach TA-Lärm [5] berechneten Beurteilungspegel (Langzeitpegel) an keinem Immissionsort außerhalb der gewerblich genutzten Fläche höher sind als die zugehörigen Immissionsrichtwerte. Der Nachweis ist anhand der IO 7 bis IO 8 durchzuführen. Zur Wahrung Nachbarschaft schützender Rechte dürfen auf der gewerblich nutzbaren Fläche nachfolgende Emissionskontingente nicht überschritten werden:

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) re m²	
Tag	Nacht
57	42

Emissionskontingente
Die berechneten Werte wurden auf ganzzahlige dB-Werte abgerundet.
L_{EK} Wert des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung, der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wurde

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

private Grünfläche

Die private Grünfläche im Norden des B-Plangebietes ist weiter als gestaltete Grünfläche zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.

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

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

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

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung 1 (PF 1)

Im Bereich der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen. An Stellen ohne Gehölzbestand sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste 1 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
Je 150 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen.
Der Flächenanteil der Straupflanzungen muss 80 % betragen.

Qualität und Größenbindung: *Baum - Hochstamm STU 12 - 16 cm*
Sträucher - Ballenware, 5 Tr., 60 - 100 cm

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten Flächen ist je 1.000 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: *Baum - Hochstamm, STU 16 - 20 cm*

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus L.	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

vorhandene Flurstücksgrenzen

184/3 — Flurstücksnummer

vorhandene Straßenverkehrsfläche

Nutzungsschablone

Nutzungsart	maximale Grundflächenzahl
maximale Geschossigkeit	Bauweise
maximale Gebäudehöhe	

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

8. 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,

Rumberg
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

0. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 06.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wurgwitz" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

1. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 03.07.2017 und der Planfassung Mai 2017 durchgeführt
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 13.11.2017 im Ortschaftsrat Wurgwitz statt..

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 31.05.2018 beschlossen.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 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 29.06.2018 im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 03.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Freital hat am 08.11.2018 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,

Rumberg
Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Freital hat am 08.11.2018 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,

Rumberg
Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgefertigt.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlage 1.2 zur Vorlage B 2018/063

Große Kreisstadt Freital

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wurgwitz"

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Maßstab 1 : 1000 Planungsstand: April 2018

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 08.11.2018

Stadtverwaltung Freital, Stadtplanungsamt

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
01219 Dresden, Wasastraße 8
www.buero-grohmann.de