



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 Höhen Bezugssystem DHHN2016

Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche Bauteile zugelassen werden.

Baugrenze

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVOI sowie Lagerflächen und Stellflächen zulässig

Verkehrsflächen

örtliche Verkehrsflächen

Flächen für Ver- und Entsorgung

RRB Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Flächen für Wald

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot 1 (PG 1) Baum- und Strauchpflanzungen - Feldhecke

Pflanzbindung 1 - Feldhecke

Im Bereich der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung sind Bäume und Sträucher der Pflanzenliste 1 zu ersetzen. Diese sind auf Dauer zu erhalten. Der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 60 % betragen.

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

Maßnahmen für den Artenschutz

Schutzzeitraum bei Baufeldfreimachung beachten

Die Baufeldfreimachung und Baumfällung ist außerhalb des Schutzzeitraumes für Brutvögel gemäß § 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG durchzuführen (Schutzzeitraum geht vom 1. März bis zum 30. September).

Kontrolle potenzieller Lebensräume vor Baufeldfreimachung (ökologische Fällbegleitung)

Vor den Baumfällungen und der Baufeldfreimachung sind potenzielle Lebensräume von geschützten Arten zu kontrollieren, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu umgehen (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Insekten)

Artenschutzmaßnahmen

Bei Feststellung von geschützten Arten im Rahmen der Kontrollen (ökologische Fällbegleitung) müssen zum Schutz von (potenziell) vorkommenden geschützten Tierarten Ersatzlebensräume geschaffen werden. Diese sind im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches B-Plan umzusetzen. Die jeweiligen Standorte sowie die Kastentypen für die Anlage der Ersatzlebensräume sind abhängig von der Tierart und diese sind mit der UNB vor Ort abzustimmen.

Versiegelung von Flächen

Für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Feuerwehruzufahrten sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z. B. Rasensteine, Schotterrassen) zu verwenden.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten Flächen ist je angefangene 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 18 - 20 cm

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

Flächen zum Ausgleich im Sinne § 1a BauGB

E 1 - Anlage einer Streuobstwiese

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer externen Fläche auf dem Flurstück 184/3 der Gemarkung Wurgwitz zu realisieren. Eine Fläche von 9.788 m² ist als Streuobstwiese mit hochstämmigen Wild- und Streuobstbäumen zu bepflanzen. Diese Fläche ist zu entwickeln, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zu pflanzen sind mind. 100 Stück standortgerechte, regionaltypische Obstbäume entsprechend der Pflanzenliste 2 in einem Abstand von 80 bis 100 m. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Das vorhandene Intensivgrünland ist als externe Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu unterhalten. Es ist gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG ausschließlich gebietseigenes Saatgut- und Pflanzenmaterial zu verwenden.

Qualität und Größenbindung: Hochstamm, 3xv mDb, STU 10-12

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Bäume:

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia cordata

Sträucher:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus L.
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra

zu verwendende Sorten:

Malus 'Edelborsdorfer'
Malus 'Goldparmäne'
Malus 'Sächsischer Königsapfel'
Malus 'Gelbe Sächsische Renette'
Malus 'Lausitzer Nelkenapfel'
Malus 'Prinz Albrecht von Preußen'
Malus 'Safranapfel'
Malus 'Schönherr aus Herrnhut'
Prunus domestica 'Wangenheimer Frühzweitsche'
Pyrus communis 'Clapps Liebling'
Pyrus communis 'Gellerts Butterbirne'
Pyrus communis 'Minister Dr. Lucius'
Pyrus communis 'Petersbirne'
Pyrus communis 'Rabenauer Butterbirne'

Pflanzenliste 2

Obstbäume:

Malus domestica
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Prunus domestica

Kulturapfel in Sorten
Wildapfel
Vogel-Kirsche
Kulturbirne in Sorten
Kultur-Pflaume in Sorten

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Firma Eiffage Infra-Ost GmbH, NL Wildruff

Nachrichtliche Übernahme

Fläche, die gemäß Bescheid [Sächsisches Oberbergamt Freiberg vom 07.09.2020] unter Bergrecht verbleibt

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

geplantes RRB mit Rigole und Vorbehandlungsanlage

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 10.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2022 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 18.07.2022 und der Planfassung vom Juni 2022 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis 01.08.2022 statt. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
2.	Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am beschlossen. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
3.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen. 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 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 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
5.	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, Rumberg Oberbürgermeister
6.	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, Rumberg Oberbürgermeister
7.	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgefertigt. Freital, Rumberg Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Freital



Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz"

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Maßstab 1 : 1000 Planungsstand: Februar 2023

Große Kreisstadt Freital, Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt

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

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