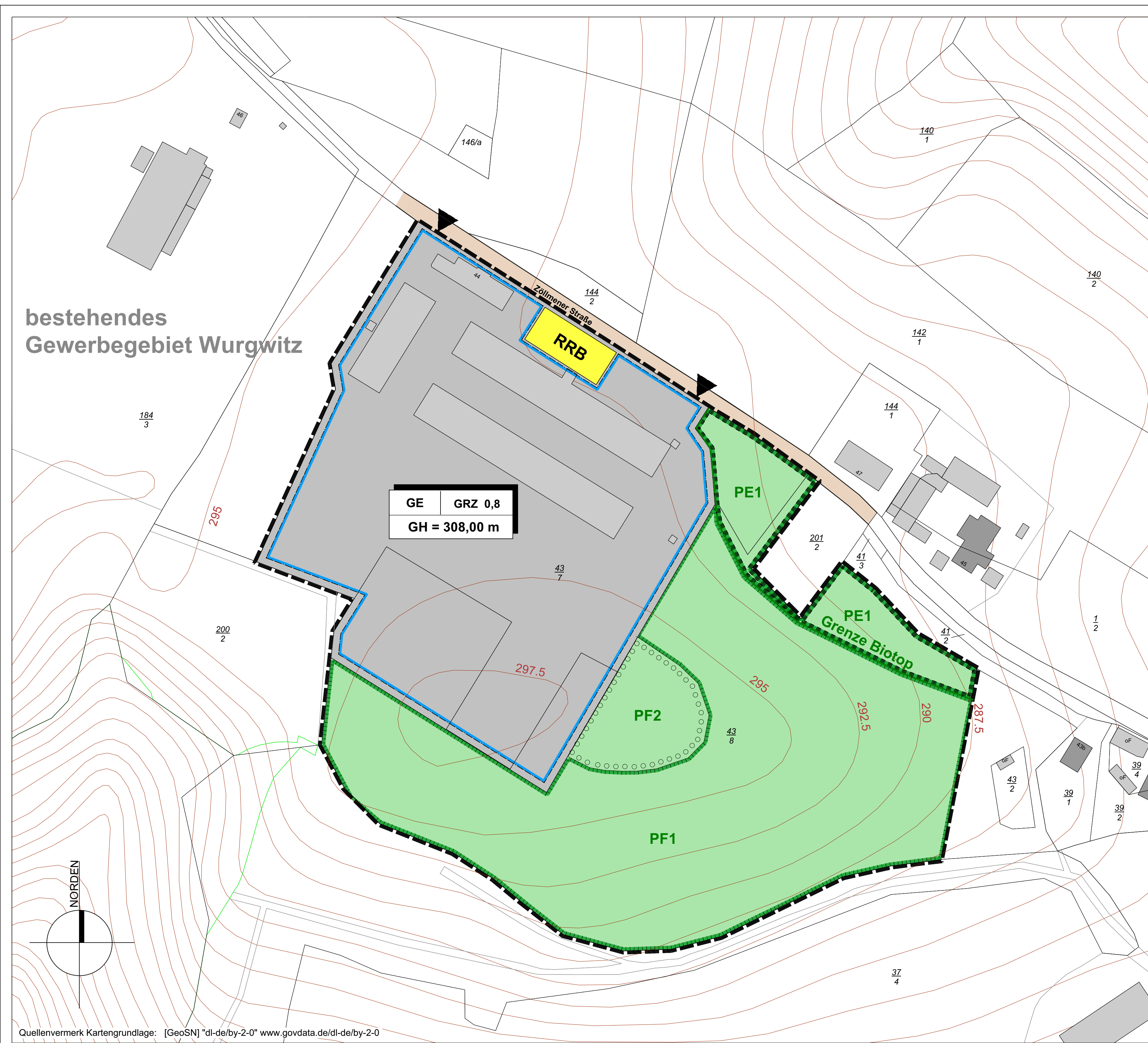




Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche



Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlage zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

unzulässig sind:
alle anderen hier nicht aufgeführten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO

GRZ 0,8

Grundflächenzahl

GH

maximale Gebäudehöhe

bezogen auf das Höhen Bezugssystem DHHN2016

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

Baugrenze

Verkehrsflächen



Ein- und Ausfahrten für das Gewerbegebiet

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die gewerbliche Nutzung der Fläche hat so zu erfolgen (erforderlichenfalls durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen), dass deren nach TA-Lärm berechnete Beurteilungspegel an keinem Immissionsort außerhalb der gewerblich genutzten Fläche höher sind als die entsprechenden Immissionsrichtwerte.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22- 6 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente nach DIN 45691 L _{WA} in dB(A) re 1 m²	
LEK, tags	LEK, nachts
63	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Flächen für Ver- und Entsorgung



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken und Löschwasserreserve)

Festsetzungen zur Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser (mindestens) dezentral. Die Errichtung und der Betrieb der erforderlichen Anlagen (z.B. Brunnen, Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben) bedürfen der Zustimmung der jeweils zuständigen Fachbehörden. Die jeweiligen Eigentümer und Nutzer sind für die ordnungsgemäße Errichtung, den Betrieb und die Wartung der Anlagen verantwortlich. Die Gemeinde übernimmt hierfür keine Verantwortung. Ohne Nachweis einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und Abwasser-entsorgung ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG



private Grünflächen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

PE1 Erhalt und Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese

Die Streuobstwiese auf ca. 2.045 m² im Norden des Geltungsbereichs ist durch weitere Obstbäume als Neupflanzung zu ergänzen. Dabei sind traditionelle Obstsorten nach Pflanzenliste 1 Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu verwenden. Die abgängigen höhlenreichen Altbäume sind in ihrer Art als bedeutende Einzelelemente für den Artenschutz zu erhalten. Liegendes Totholz ist randlich auf der Fläche zu lagern und als Habitat für den streng geschützten Juchtenkäfer zu erhalten. Höhlungen mit Mulm sind gegen Nässe mit Holzbrettern o.ä. abzudecken.



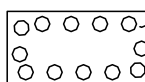
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

PF1 Pflanzbindung - Neuanlage Streuobstwiese mit integriertem Steinriegel

Auf dem Areal der privaten Grünfläche, die als intensiv genutzten, Dauergrünland feuchter Standorte eingeordnet wurde, ist auf einer Fläche von 22.850 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Bei der Pflanzung sind traditionelle Obstsorten nach Pflanzenliste 1 oder Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10-12 m zueinander zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist als gesetzlich geschütztes Biotop zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Für die Anlage der Wiese ist eine gebietsheimische Wiesenmischung (UG20) oder ein alternatives adäquates Saatgut zu verwenden. Es ist eine Saatgutmischung aus 60% Gräser und 40% Kräuter und Leguminosenanteil zu verwenden.

Qualität und Größenbindung: Obstbaum Hochstamm, Stammhöhe mind. 1,80 m StU 12 - 16 cm

Als weiteres landschaftliches Strukturelement ist ein rund 1,0m hoher Steinriegel aus Gestein unterschiedlicher Größe und eingearbeiteten Stammstücken auf einer Länge von ca. 100 m entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs anzulegen. Der Riegel hat eine Breite von etwa 4-5 m. Das Gestein hat aus dem Herkunftsgebiet des Vorhabens zu stammen. Der Boden unterhalb der Struktur sowie im angrenzenden Bereich ist vor der Anlage aufzulockern. Der Steinriegel ist in Teilbereich von Vegetation und Bewuchs freizuhalten.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

PF2 Pflanzbindung - Trockengebüsch

Im mittleren Bereich ist auf der dortigen Geländekuppe auf einer Fläche von 2.090 m² ein Trockengebüsch aus blütenreichen und fruchttragenden niedrigwachsende bis mittelgroßen Straucharten anzulegen. Es sind gebietsheimische Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Qualität und Größenbindung: Sträucher - Ballenware, 5 Tr., 60 - 100 cm

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Gewerbegebiets (20%) sind zu begrünen. Es ist mindestens ein Baum oder Strauch je angefangene 100m² zu pflanzen. Dabei sind Gehölze der Pflanzenliste 3 zu verwenden.

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

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 (Streuobstwiese Bestand und Neuanlage)

Laubbäume:
Malus domestica
Morus alba
Prunus cerasifera
Sorbus domestica

Kulturapfel (in Sorten)
Weiße Maulbeere
Wilde Mirabelle, Wildpflaume
Speierling / Sperberbaum

Pflanzenliste 2 (Trockengebüsch)

Sträucher:
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus L.
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Rosa canina
Rubus idaeus
Sambucus nigra

Berberitze
Roter Hartriegel
Haselnuss
Zweigelfriger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Gemeine Heckenrose
Himbeere
Schwarzer Holunder

Pflanzenliste 3 (Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen)

Laubbäume:
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia cordata

Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Rot-Buche
Stiel-Eiche
Winter-Linde

Obstbäume:
Corylus colurna
Malus domestica
Morus alba
Prunus avium
Prunus cerasifera
Sorbus domestica

Baumhasel
Kulturapfel (in Sorten)
Weiße Maulbeere
Vogelkirsche
Wilde Mirabelle, Wildpflaume
Speierling / Sperberbaum

Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

BESTANDSANGABEN / HINWEISE

vorhandene Straßenverkehrsflächen

vorhandener Gebäudebestand mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Nutzungsschablone

Nutzungsart	maximale Grundflächenzahl
	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.

Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Bau- und Umwelt Geschäftsbereich 1), Vermessungsamt, Ref. Katasterführung/Geschäftsstelle LiKa, 01796 Pirna [12.12.2022]

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

Freital, Rumberg 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, Rumberg Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 18.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Freital, Rumberg Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Zeitraum vom bis einschließlich durchgeführt, wobei die Unterlagen im gesamten Zeitraum auf der Homepage der Stadt und im Beteiligungssportal des Freistaates Sachsen verfügbar waren. Zusätzlich wurden die Planunterlagen im Stadtplanungsamt der Stadt ausgelegt.
Freital, Rumberg Oberbürgermeister
- Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am beschlossen.
Freital, Rumberg Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Freital, Rumberg 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, Rumberg 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, Rumberg 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, Rumberg Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Freital



Bebauungsplan "Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1"

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Maßstab 1 : 1000

Planungsstand: Juli 2025



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



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