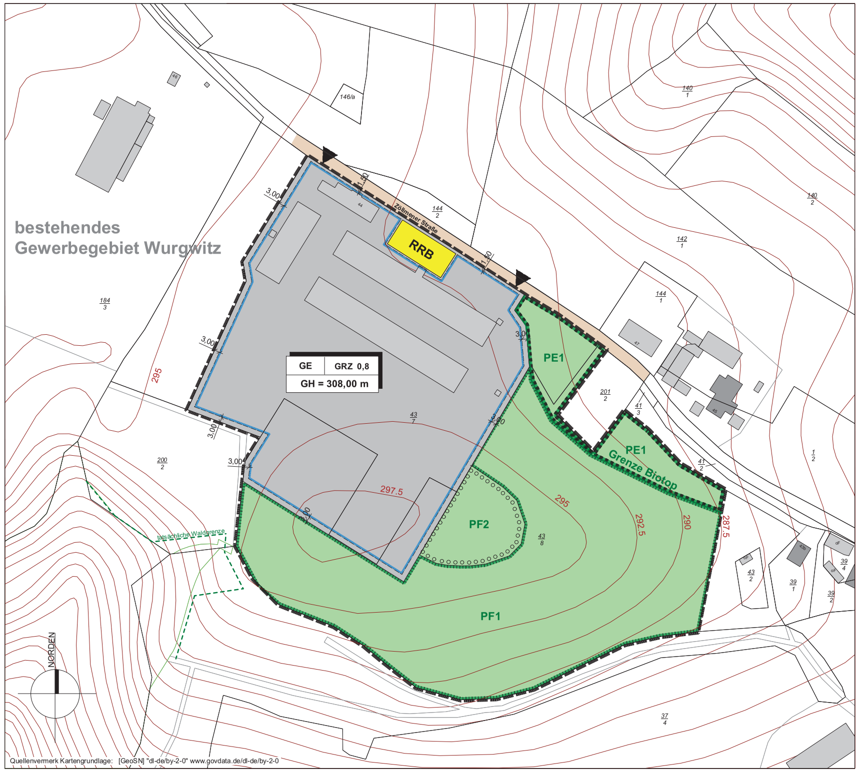

Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

GE **Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)**

zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sind nur als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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

GRZ 0,8 **Grundflächenzahl**

GH **maximale Höhe baulicher Anlagen**

bezogen auf das Höhenbezugssystem DHHN2016

Die Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen 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

RRB 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 Abwasserentsorgung 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% Gräserund 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 mittelhohen 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 Grundstückflächen 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)

Obstbäume:	
Malus domestica	Kulturapfel (in Sorten)
Morus alba	Weiße Maulbeere
Prunus cerasifera	Wilde Mirabelle, Wildpflaume
Sorbus domestica	Speierling / Sperberbaum

Pflanzenliste 2 (Trockengebüsch)

Sträucher:	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus L.	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzenliste 3
(Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen)

Laubbäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume:	
Corylus columa	Baumhasel
Malus domestica	Kulturapfel (in Sorten)
Morus alba	Weiße Maulbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Wilde Mirabelle, Wildpflaume
Sorbus domestica	Speierling / Sperberbaum

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

BESTANDSANGABEN / HINWEISE

vorhandene Straßenverkehrsflächen

vorhandener Gebäudebestand mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

43/8 Flurstücksnummern

Nutzungsschablone

Nutzungsart	maximale Grundflächenzahl
maximale Höhe baulicher Anlagen	

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]

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

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

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

Anlage 1 zur B 2026/005

0. 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

1. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom und der Planfassung 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 Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen verfügbar waren. Zusätzlich wurden die Planunterlagen im Stadtplanungsamt der Stadt ausgelegt.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

2. Die Veröffentlichung 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 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

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

Große Kreisstadt Freital

Bebauungsplan "Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1"

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Maßstab 1 : 1000 Planungsstand: August 2025

mit redaktioneller Ergänzung/Korrektur gemäß Abwägung vom 19.03.2026

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

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