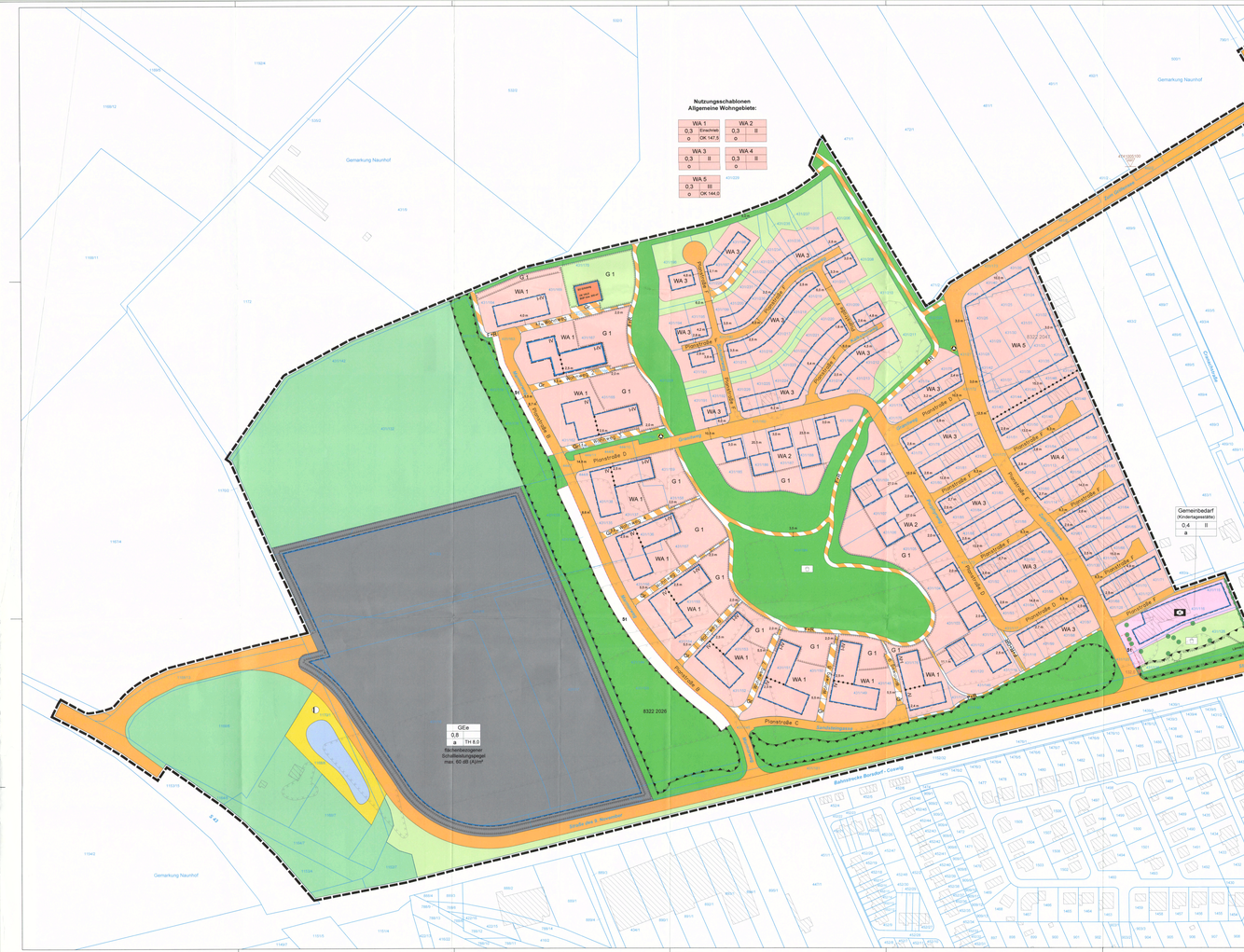

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof" wurden zeichnerische und textliche Änderungen vorgenommen.

Bei der vorliegenden Satzungsfassung zur 5. Änderung handelt es sich um eine konsolidierte Fassung, die für den gesamten Geltungsbereich sämtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen abbildet, die der Plan im Laufe der durchgeführten Änderungsverfahren erhalten hat. Sie ist somit mit Ihrem Inkrafttreten für alle Teile des Geltungsbereichs den zu diesem Zeitpunkt abschließenden Planstand dar.

Planteil A

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 90

I. Zeichenerklärung Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
1	Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte
G	Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Freizeit und Erholung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3	max. zulässige Grundflächenzahl
II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 8,0	max. zulässige Traufhöhe in Meter
OK 147,5	max. zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (DHHN 2016)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

o / a	offene Bauweise / abweichende Bauweise
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Gr	Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
	Abwasser, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)
	Abfall, hier: Altglas- und Altkleidercontainer

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche mit Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung Spielplatz
	Anpflanzung von Bäumen
	Anpflanzung von Sträuchern

7. FWA (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Flächen für Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

SI	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Zahl der Vollgeschosse	Erläuterung der Nutzungsschablone
Bauweise / TH Traufhöhe / OK Oberkante	
0,0 m	Bemaßung in m
113,0 m	Höhenbezugspunkt in m über NHN

II. Planunterlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 PlanzV90

433/180	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
Gemarkung Naunhof	Name der Gemarkung
	Bestandsgebäude

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Trinkwasserleitung, unterirdisch (Bestand)
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen; deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sowie Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen Grundstücke: 8322 2026 (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen; deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sowie Altlastenverdachtsmerkmale: 8322 2047 (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Raumbezugselement mit Kennziffer

Empfehlungen für ps pflanzende Gehölze

Liste empfohlener Baumarten (nach BMU 2011)

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsordnung
Stieleiche	*Quercus robur*	1. Ordnung
Italienischer Ahorn	*Acer campestre*	2. Ordnung
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	1. Ordnung
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*	1. Ordnung
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	1. Ordnung
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	2. Ordnung
Hainbuche	*Carpinus betulus*	2. Ordnung
Kirsbeere	*Salix aemiana*	3. Ordnung
Mandelweide	*Salix triandra*	(Großsträuch- 4)
Silberweide	*Salix alba*	1. Ordnung
Traubenkirsche	*Prunus padus*	3. Ordnung
Vogelkirsche	*Prunus avium*	2. Ordnung
Wildapfel	*Malus sylvestris*	3. Ordnung
Wildbirne	*Pyrus pyraster*	3. Ordnung
Winterlinde	*Tilia cordata*	1. Ordnung

Liste empfohlener Sträuchern (nach BMU 2011)

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Europ. Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Haselnuß	*Corylus avellana*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Seidelbast	*Daphne mezereum*
Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
amerikanische Wildstachelbeere	*Ribes sp.*

Planteil B

I. **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 8 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die entsprechend gekennzeichneten Baugebiete (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und WA 5) werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.
Zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO: Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
Gemäß § 8 BauNVO wird auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
Gemäß § 8 BauNVO zulässig: beliebigerlei Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
Gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig.
Sowohl das Wohnen und Gewerbebetriebe mit Anlagen zur Herstellung, Behandlung, Verwendung, Verarbeitung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.

1.3 Gemeinbedarfsfläche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

1.4 Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Freizeit und Erholung
Gemäß § 10 BauNVO ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung festgesetzt.

G	Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Freizeit und Erholung

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die Grundflächenzahl ist in den allgemeinen Wohngebieten gemäß Planeinschrieb mit 0,3 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes innerhalb des Baugebiets maßgebend. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Gewerbegebiet (GEe)
Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet ist mit 0,8 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Sondergebiet (SO)
Die Bruttogeschoßfläche (BGF) darf 800 m² nicht überschreiten.

Gemeinbedarfsfläche
Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" ist mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im WA ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse auf der Gemeinbedarfsfläche ist mit maximal 2 festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist ein viertes Vollgeschoss und innerhalb des WA 5 ein drittes Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, die maximal zulässige Grundfläche des Staffelgeschosses darf 2/3 des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen in GEe ist als maximal zulässige Traufhöhe von 8 m festgesetzt. Maßgebliche Bezugspunkte ist die mittlere Höhe der Oberkante der anliegenden Straßenfläche, gemessen an den Eingangstüren der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Freizeit und Erholung, ist auf maximal 10,0 Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Lärmabschirmung.

Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist auf maximal 147,5 Meter und innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 5 auf maximal 144,0 Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Unter Bezugspunkt ist die Messvorgaberhöhe im DHHN 2016.

Innerhalb des WA 1 und des WA 5 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen der Gebäudetechnik oder technisch erforderlicher Anlagen um bis zu 2,50 Meter zulässig, soweit diese mindestens 2,50 Meter von der Außenwandkante entfernt werden.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet wird als offene Bauweise festgesetzt.
Die Bauweise im Gewerbegebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Länge der Baukörper > 50 m ist zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die nicht überbaubaren Teile der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WA und GEe sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

4. **Zeitliche Befristung bzw. bedingende Festsetzung**

Die Festsetzungen der Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3 das eingeschränkte Gewerbegebiet betreffend gelten erst für die Zulässigkeit von Vorhaben ab dem 01.01.2026.
Die Festsetzungen der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen Nr. 1 Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die Festsetzung als Sondergebiet, Photovoltaikanlage bedingt.

5. **Der Von- und Entsorgung dienende Netzanschlüsse** sind ohne Planzeichen ohne Normcharakter

	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
Gemarkung Naunhof	Name der Gemarkung
	Bestandsgebäude

II. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

5.2 Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Freizeit und Erholung
Gemäß § 10 BauNVO ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung festgesetzt.
Zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaft sowie Einrichtungen, die dem Nutzungscharakter eines Freizeit- und Erholungsgebietes entsprechen, so z. a. Verleih von Geräten.

6. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

6.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die Grundflächenzahl ist in den allgemeinen Wohngebieten gemäß Planeinschrieb mit 0,3 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes innerhalb des Baugebiets maßgebend. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Gewerbegebiet (GEe)
Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet ist mit 0,8 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Sondergebiet (SO)
Die Bruttogeschoßfläche (BGF) darf 800 m² nicht überschreiten.

Gemeinbedarfsfläche
Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" ist mit 0,4 festgesetzt.

6.2 Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im WA ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse auf der Gemeinbedarfsfläche ist mit maximal 2 festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist ein viertes Vollgeschoss und innerhalb des WA 5 ein drittes Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, die maximal zulässige Grundfläche des Staffelgeschosses darf 2/3 des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen in GEe ist als maximal zulässige Traufhöhe von 8 m festgesetzt. Maßgebliche Bezugspunkte ist die mittlere Höhe der Oberkante der anliegenden Straßenfläche, gemessen an den Eingangstüren der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Freizeit und Erholung, ist auf maximal 10,0 Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Lärmabschirmung.

Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist auf maximal 147,5 Meter und innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 5 auf maximal 144,0 Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Unter Bezugspunkt ist die Messvorgaberhöhe im DHHN 2016.

Innerhalb des WA 1 und des WA 5 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen der Gebäudetechnik oder technisch erforderlicher Anlagen um bis zu 2,50 Meter zulässig, soweit diese mindestens 2,50 Meter von der Außenwandkante entfernt werden.

7. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

7.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet wird als offene Bauweise festgesetzt.
Die Bauweise im Gewerbegebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Länge der Baukörper > 50 m ist zulässig.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die nicht überbaubaren Teile der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WA und GEe sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

8. **Zeitliche Befristung bzw. bedingende Festsetzung**

Die Festsetzungen der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3 das eingeschränkte Gewerbegebiet betreffend gelten erst für die Zulässigkeit von Vorhaben ab dem 01.01.2026.
Die Festsetzungen der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen Nr. 1 Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die Festsetzung als Sondergebiet, Photovoltaikanlage bedingt.

9. Der Von- und Entsorgung dienende Netzanschlüsse sind ohne Planzeichen ohne Normcharakter

	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
Gemarkung Naunhof	Name der Gemarkung
	Bestandsgebäude

10. **Gewerbe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25 BauGB)

10.1 Die Grünflächen entlang des Lärmschutzwalls werden gemäß Planeinschrieb als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

10.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
Gemäß Planeinschrieb werden Flächen für öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

10.3 private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
Die Grünfläche innerhalb des Gebietes der Kindertagesstätte ist gemäß Planeinschrieb als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Die Grünfläche dient ausschließlich der Spiel- und Spielbereich der Kindertagesstätte.

10.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind eine Umzäunung sowie Nebenanlagen bis zu einer Größe von höchstens 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck als Außenanlage der Kindertagesstätte dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

10.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden Flächen als private Grünflächen festgesetzt.

10.6 **Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb werden Flächen für Wald im Sinne des § 2 SächsWaG festgesetzt.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Mahdrhythmus (G): Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen ist ein einer Mindestgröße der Maßnahmenfläche von 100 Quadratmetern je angefangene 200 Quadratmeter Maßnahmenfläche ein Laubbaum (Leder 8, Ordnung zu pflanzen. Für die Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze ist die Grundflächenzahl von 0,3 zugrunde zu legen. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Verwendung der Gehölzarten sind Stieleiche mit ihren Zuchtarten, Fahrradabstellplätze, Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Anlagen zur Regenwasserfassung sind innerhalb der Maßnahmenfläche nicht zulässig.

11.2 Im Bereich des Lärm- und Immissionsschutzwalls sind Pflanzen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu verwenden. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
Die Neuanpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen und sind dauernd zu erhalten.

11.4 V3 Verwendung von Entsorgungen
Im unbestimmten Fall von Baumaßnahmen im Plangebiet z. B. der Errichtung von Gewerbegebäuden, ist aufgrund der nicht ausgeschlossenen Wahrscheinlichkeit auf eine mögliche lärmimmissionsbedingte Bauweise zu achten.
Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 zu beachten Einzelne Angaben der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung. Festlegung des Nachtzeitraumes von 20.00 bis 7.00 Uhr).
Es sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zum BImSchG (Verordnung über Geräuschemissionen von Maschinen/Geräuschverordnung). Dabei sind insbesondere die Emissionen der Geräte und Maschinen des Anhanges der Verordnung zu beachten.

11.5 V2 Schutz des Grundwassers
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z. B. Behälterstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgerecht zu verwenden und zu lagern.
Weiterhin sind aufgrund der Altlastenfläche im Plangebiet Grundwassermessstellen zu errichten, die der Grundwasserüberwachung und ggfs. Fließrichtung im näheren Abstrom der Verdachtsflächen verdeutlichen. Das Grundwasser sollte hinsichtlich der Parameter pH-Wert, Leitfähigkeit und des Gehalts an Schwermetallen, Mineralölen und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe untersucht werden.

11.6 V3 Gestaltung nicht überbauter Flächen
Die Gestaltung der Freiflächen entsprechend des Umweltamtes Landkreis Leipzig (2000) für Arten heimischer standortgerechter Gehölze bearbeitet wurde (vgl. Teil 2, Lab. 3 des Umweltbericht). Dabei sind Bäume mit einer Qualität mindestens Hi 2xv, StU 8-10 sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu verwenden.

11.7 V4 Schutz von Kultur- und Sachgütern
Bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen und -lagerungen, die Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese/dieses gemäß § 20 SächsDSchG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

11.8 V ATR 1 Bauartenregelung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist die Nutzung der Hauptbrutzeiten der Vögel (1 März bis 31 August) zu beginnen: Anbefohlen sei vorher eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson mit anerkennender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass auch Brutplätze von Vögeln im betaubaren Bereich liegen, ist der unmittelbaren Umgebung befreiten, ist mit dem Beginn bis zum Ende der Brutzeit zu warten, um Verbotstatbestände zu vermeiden.
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen von geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z. B. Fledermäuse) auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

11.9 V ATR 2 Begrenzung von Schall, Lichtemissionen und Lichtreflexionen
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sowie Vogelarten ist der Einsatz von Lichtquellen mit Lichtemissionen der Stufe 32 Einblick gemäß der Liste des Kriterienkatalogs des Umweltamtes Leipzig.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

12.1 **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Für jede Wohneinheit innerhalb des WA 1, des WA 2 und des WA 5 sind bei einer Wohnungsgröße von 3 Zimmern oder mehr je 2 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von weniger als drei Zimmern 1 Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück oder im räumlichen Zusammenhang zu errichten.

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Übernahme aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

(1) Das bereits realisierte Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird nachrichtlich übernommen.

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich der Raumbezugsfeldpunkt (RBP) A1100100.00. Der Bestand ist grundsätzlich zu erhalten. Bedarf die Gefahr, dass er beeinträchtigt wird, ist er durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass er durch Bewegungen, Bauschäfungungen, Erschütterungen oder Ähnlichkeiten nicht gefährdet wird. Ist der Raumbezugsfeldpunkt durch Schutzmaßnahmen, die keine Einschränkungen und Verwendungsfreiheit bezeichnen, sind mit dem Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen vorab zu besprechen. Alle Aspekte des Vorhabens, die Auswirkungen auf die Lagestabilität des Punktes haben, sind mit dem Planungsbüro mit dem Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen abzustimmen.

(3) Das Landesamt für Archäologie ist vom weiteren Baubeginn (Erschließungs- Aushub-, Ausschachtungs- oder Planarbeiten) rechtzeitig schriftlich vorher zu informieren. Die Bauhpromasnahme ist die auftretenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Das Landesamt für Archäologie wird darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Es ist deshalb erforderlich, dass das Landesamt für Archäologie mit den Bauarbeiten vertraute Mitarbeiter ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Die Genehmigungspflicht für das vorhaben ergibt sich aus § 14 SachsDSchG. Darauch bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten ist, an einem Ort wo eine Stelle auftreten will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Archäologische Funde unterliegen gemäß § 20 SächsDSchG der Meldepflicht und sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Meldepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, die mit der Durchführung der Arbeiten, die zum Fund oder Befund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses tätig ist, wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

(4) Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassungen der Wasserwerk Naunhof I und II wird bei der Errichtung von Vorkehrtöchen empfohlen, diese gemäß den Richtlinien für bauliche/mechanische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, 2002) zu errichten bzw. zu unterhalten.

(5) Auf dem Schutzstreifen der Trinkwasserleitung dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude oder Erdaufschüttungen errichtet, keine Bäume oder tiefwurzelndes Gehölze angepflanzt oder Leitungen verlegt werden. Die Zugänglichkeit zu der Leitung muss jederzeit gewährleistet sein. Es ist zu gewährleisten, dass die Leitungen jederzeit mit Baumaschinen erreichbar sind. Es ist zu beachten, dass jederzeit die Überwachung und Instandhaltung der Leitung und die Durchführung der damit in Verbindung stehenden Arbeiten zu gestatten. Die „Allgemeinen Forderungen der Leipziger Wasserwerke bei Straßen- und Tiefbauarbeiten im Bereich von Trinkwasserransportleitungen (Fernleitungen)", entsprechend dem Technischen Regelwerk „Trinkwasserversorgung" der Leipziger Wasserwerke sind zwingend zu beachten.

(6) Für die Errichtung von Neubauten wird der potenziellen Bauherrschaft für eine sichere Planungsundsage empfohlen, eine Baugrunduntersuchung nach den Anforderungen der Geotechnik entsprechend der DIN EN 1997-2 durchzuführen. Die dafür notwendigen Baugrunduntersuchungen sind auf Basis kartographischer Dienst Sachsen, Abteilung Geologie des LfULG anzusagen und die Ergebnisse an diese zu übermitteln. Die kartographischen Informationen sind im Internet unter der Adresse www.geologie.sachsen.de („Karten und GIS/Geo", interaktive Karten „Geologische Aufschlüsse in Sachsen") legendarisch recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Gesteine ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.fis@smul.sachsen.de notwendig.

(7) In den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist die ordnungsgemäß Niederschlagswasserentwurfung durch eine entsprechende Anlagenbemessung nachzuweisen und die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu prüfen. Die bei dem Anfall des Abwasserentwurfen im öffentlichen Bereich bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung und ist durch Ableitung beim ZOV Parme für die OWB zu bewerbgen.

Gemäß der zu beachtenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung (TWSG-VO) sind die folgenden, für das Plangebiet relevanten Verbote und Beschränkungen zu beachten:
1.3.1 Verbot der Neuauswesung von Baugebieten und Gewerbegebieten von bereits genutzten Flächen (Ausnahme: solche und Gewerbegebiet mit einer max. GRZ von 0,3).
1.5 Verbot der Errichtung baulicher Anlagen, außer wenn das anfallende Abwasser vollständig und schadlos in eine Kläranlage eingeleitet wird oder eine Ableitung des Abwassers in Gewässer nach Wasserrecht und Bauordnungsrecht zulässig ist. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Lagerung von Abwasser, wenn die Anlagen so beschaffen sind, dass sie jederzeit ohne Beschädigung entleert werden. Die Höhe des Lehrschutzwalls ist mit einer Höhe von 3,0 m bis max. 6,0 m und im Bereich der Kindergartenstelle mit 3,0 bis 4,0 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt im Bereich der Kindergartenstelle ist der auf der Planzeichnung angeschriebene Höhenpunkt (132,0 m ü. NN).

13. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Überplatten Bereiche des Abgenommen Mutterpolsters und des Gewerbegebietes werden gegenüber den angrenzenden Gelände mit bis max. 1,0 m und 0,5 m aufgefüllt. Die Höhe des Lehrschutzwalls ist mit einer Höhe von 3,0 m bis max. 6,0 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt im Bereich der Kindergartenstelle ist der auf der Planzeichnung angeschriebene Höhenpunkt (132,0 m ü. NN).

14. Festlegung der zulässigen Bauteile für Gebäude nach § 9 Abs. 3 BauGB

14.1 Für die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art wird eine max. zulässige Grundfläche der erforderlichen Bodenplatten von 120,00 m x 90,00 m (inclusive Bodenplatten Begrenzungen).

14.2 Fundamente sind, soweit die Ausbildung aus statischen Gründen punktuell erforderlich ist,