



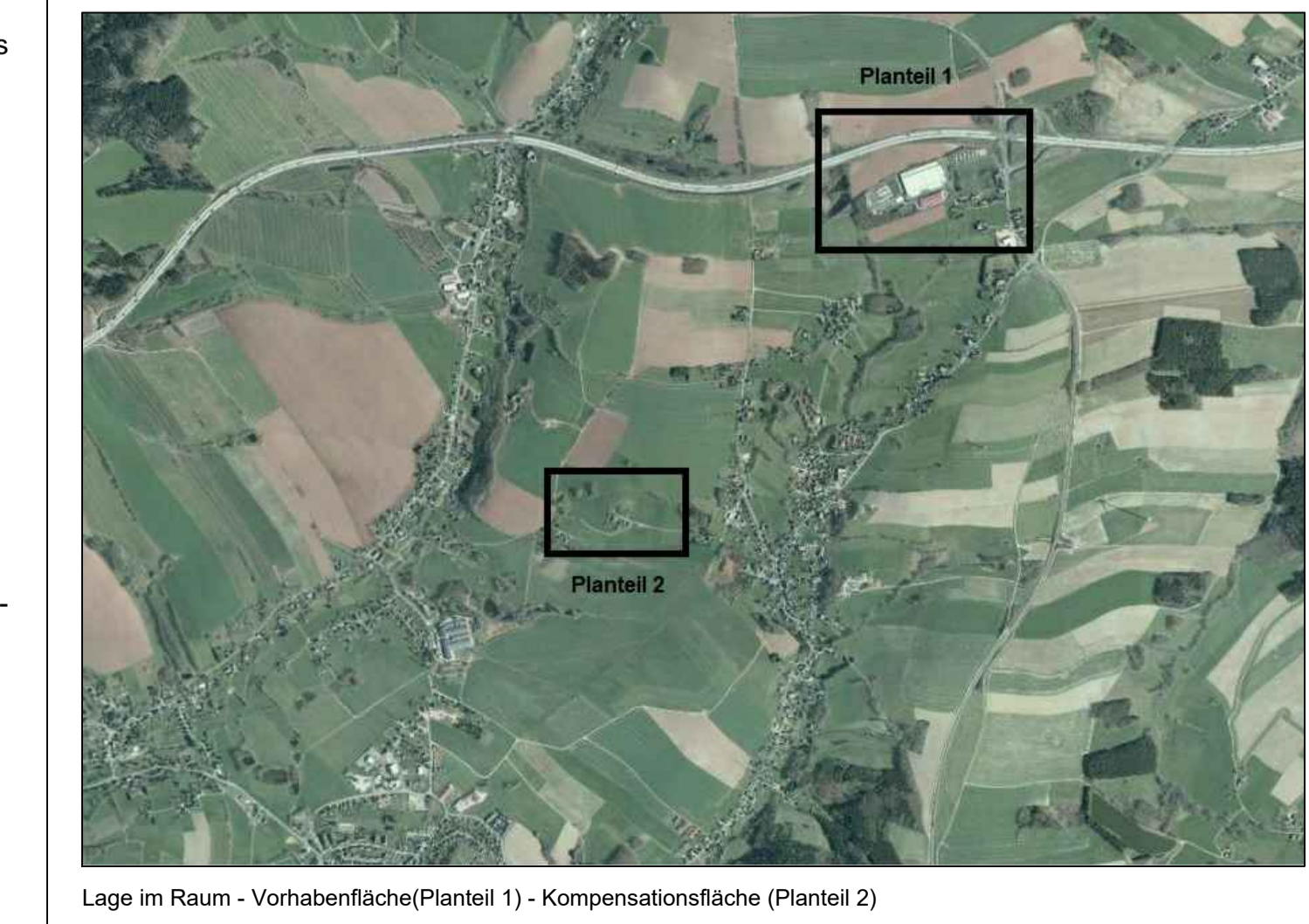
Teil A Planzeichnung, Planteil 1

- IV Hinweise zur Planung**
- Bodenschutz**
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 11 BBodSchG gehört dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdschichten der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollen Bodenbewegungen auf den Baugrunderkennungen möglichst gering gehalten werden.
Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tieferbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder vermutet, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKWBoDSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau anzuzeigen.
 - Radiorchutz**
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radionuklidkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Vom vorgesehene Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird bei geplanten Neubauten die Klärung der radiologischen Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen empfohlen.
 - Baugrunderkennungen**
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunderkennung in Anlehnung an die DIN 4020 (DIN EN 1997-2) durchgeführt werden. Hierbei sollen vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunderkennung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§ 15 SächsKWBoDSchG). Bei Bodenschlüssen ist die Bohrstütz- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Geodatenplanung vorsorglich zu beachten.
Geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LULG als zuständige Behörde (§ 8 GeoDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die dabei gewonnenen Fachdaten und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die Bewertungsdaten an die zuständige Behörde in Sachsen (LULG) zu übermitteln (§§ 9, 10 GeoDG).
 - Verkehrsflächen und Grenzpunkte**
Im Plangebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu besetzen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungs- und Katastergesetz SächsVerKatG).
 - Altberaub**
Das Bauvorhaben in einem Altberaubgebiet liegt, ist das Vorhandensein nichterschuldener Grabenbau- in Tagesoberflächennetze nicht auszuschließen. Das Sächsische Oberbergamt empfiehlt alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 PolzVerordnung des Sächs. Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restschutt (Sächs. Hofbauverordnung vom 20.02.2012) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
 - Kampfmittel**
Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeihilfungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeienstelle zu informieren.

- Archäologie**
Nach § 14 SächsDschB durch die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfinden gemäß § 20 SächsDschB hinzuweisen. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.
Hilfsleistungen (Hilfsleistungen) Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (eingr. Weißdorn), Crataegus levigata (zweig. Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenröschen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).
Für die Ausgleichsmaßnahme A1 / FCS 2 sind folgende Gehölze vorgesehen:
Cornus sanguinea (Hortweidel), Crataegus spec. (Weißdorn), Eucornus europaeus (Pflaferhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenröschen), Apfel (Malus domestica), Rhamnus cathartica (Faulbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus domestica (Pflaume), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyrastr (Wildbirne), Rosa canina (Hundrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).
Wertentladungen von betriebsfremden Lkw zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) sind nicht zulässig. In der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum von 4 bis 5 Uhr dürfen an den Lkw-Ladernamen des Wareneingangs maximal 40 Lkw beladen werden.
In der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum von 4 bis 5 Uhr dürfen maximal 20 Lkw des Wareneingangs (betriebsfremde Lkw) das Anlagengelände verlassen.
Im Außenbereich dürfen in jeder Stunde im Nachtzeitraum maximal 20 betriebsfremde Lkw beladen werden. Die Ausfahrt über den südlichen neu geplanten Pkw-Parkplatz (südliche Zugang zum Außenbereich) mit Lkw ist im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nicht zulässig. Die Ausfahrt der Lkw vom Außenbereich muss über die nördliche Zufahrt erfolgen.
Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schweineauslaufforderungen gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB 72 ableiten können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, sind nicht zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen entlang der Bundesautobahn unterliegt der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Fernstraßengesetz**
Längs der Bundesautobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 2 FStrG). Dies gilt auch für Abtragungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Jegliche Hochbauten, auch Nebenbauten, sind auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche innerhalb der 40m-Anbauverbotszone nicht zulässig. Ebenso dürfen untergeordnete Gebäudeeile nicht in die Anbauverbotszone hineinragen.
Erdgole Umfahrungen oder Stellplätze (ohne Bebauung) (Anlagen o.ä.) sind keine Hochbauten in diesem Sinne. Zuanlagen können hierbei ggf. nach § 11 FStrG gesondert betrachtet werden. Dies bedarf einer Prüfung durch das Fernstraßen-Bundesamt im konkreten Einzelfall.
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs von Bundesstraßen (in Bundesverwaltung) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, errichtet, geändert oder anders genutzt werden.

- Folgende Gehölzarten des Vorkommensgebietes II "Mittel- und OstdeutschesTief- und Hügelland" werden im Bereich des Gewerbestandortes zur Verwendung empfohlen:
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rothbuche), Fraxinus excelsior (Eiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Weinleinle).
Strauchgehölze:
Cornus sanguinea (Hortweidel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (eingr. Weißdorn), Crataegus levigata (zweig. Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenröschen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).
Für die Ausgleichsmaßnahme A1 / FCS 2 sind folgende Gehölze vorgesehen:
Cornus sanguinea (Hortweidel), Crataegus spec. (Weißdorn), Eucornus europaeus (Pflaferhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenröschen), Apfel (Malus domestica), Rhamnus cathartica (Faulbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus domestica (Pflaume), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyrastr (Wildbirne), Rosa canina (Hundrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).
Für die Begrünung (bodeungebundene Begrünungstechnik) der Lärmschutzwand sind folgende Selbststärker (s. Str. 10) vorgesehen:
Hedera helix - Efeu (Sollart gestabt, Container, Höhe 80-100), Parthenocissus quinquefolia "Engelmann" - Wilder Wein (Topf, ab 2 Tr., 60-100), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein (Topf, ab 2 Tr., 60-100), Eucornus fortunei radicans - Kletter-Platanenstrauch (v. Str., 30-40).
- 23 Baustandorte / Ver- und Entsorgungsanlagen**
Hinsichtlich eventuel geplanter Bauplanungen ist das "Marktort über Baustandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straße und Verkehrswesen (2013) zu beachten.
- Hinweis zum Artenschutz:**
V.1: Erhaltung der vorhandenen Gehölze /strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder, insbesondere die beiden Hainbäume (Apfel, Weide) südlich des Plangebietes sowie der an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand an der BAB 72. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LLP 4 umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren. Die Regelwerke können in der Bibliothek der TU Chemnitz eingesehen werden.
V.2: Die Bewehrung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar zu errhalten.
V.3: Erhalt bzw. Neuanlage des vorhandenen Kleintierlebens in Ausprägung und Eigenart in räumlichen Zusammenhängen.
V.4: Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung / Anstrahlung); geringe Leuchtdichten; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum; Niederdrucklampen (NA), Natium- Hochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen.
V.5: Vermeidung von Schotterflächen als Zier- und Gestaltungselement.

Rechtsgrundlagen
Diese Bauplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzieschutzwurverordnung 1990 (PlanZV 90) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 198), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsPLG) vom 11.12.2016 (BGBl. I. S. 700), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.



LEGENDE

Teil A - Planzeichnung
Planzeichnerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

Bauweise, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 18 BauGB

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Hinweise

Nutzungsabkürzungen

Satzung zum Bauebnungsplan "Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG" in Thierfeld

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 211) geändert worden ist sowie nach § 80 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 198), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 134), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist wird nach Beschließung durch den Stadtrat der Stadt Hartenstein am den 20.12.2023 die Satzung über den Bauebnungsplan "Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG" in Thierfeld bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), M 1 : 1.000 / 1 : 2.500 und dem Textteil (Teil B) erlassen.

- Teil B Textteil**
- I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 BauGB und § 1 - 23 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
 - Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt:
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
 - Ausnahmen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. Auch ist innerhalb des Gewerbegebietes die Anlage einer Freiflächenkontrollanlage unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ mit 2,4 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Ausnahmeweise kann eine höhere Geschosshöhe zugelassen werden, wenn diese die zugelassene Wandhöhe nicht überschreitet.
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
Baufeld GE 1: Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 10,0 m Wandhöhe festgesetzt.
Baufeld GE 2: Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 13,5 m Wandhöhe festgesetzt.
 - Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die nordöstliche Gebäudeecke der bestehenden Lagerhalle bezogen auf den derzeitigen Vermessungsstand zum Baufeld (467,05 m NN).
 - Die maximale Lagerhöhe (Freilager) wird auf 4,0 m begrenzt.
 - Bauweise und überbaubare Grundstückskflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
 - Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplante Gebäuhöhe 50,0 m überschreitet. Die maximale Länge wird auf 160 m begrenzt.
 - Die überbaubaren Grundstückskflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeeile bis zu 1,50 m überschritten werden.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 14, 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - In dem Gewerbegebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf eigenen Grundstücken herzustellen.
 - Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen, die Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG sind, dürfen innerhalb der 40-Meter-Anbauverbotszone der BAB A 72 nicht errichtet werden.
 - Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauGB als Ausnahme zugelassen.
 - Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Die nach ausreichende Versickerung möglich ist, werden zusätzlich zu den bestehenden Regenrückhaltebecken (Nr. 1) zwei Möglichkeiten der Rückhaltung geplant:
- Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist unter den neu geplanten Parkflächen vorgesehen (Nr. 2). Die Niederschlagswasserableitung erfolgt mittels Regenwasserkanal bis zu dem vorhandenen Entwässerungssystem (zwei Regenrückhaltebecken, ein Versickerungsbecken mit Mönchbauwerk) innerhalb des Geltungsbereiches.
- Außerdem sind naturnah gestaltete Rückhaltebecken (temporär wasserführend) in der Waldfläche und im Anschluss an die bestehenden Rückhalte- und Schwärwasserbecken auf dem Flurstück 828/1 Gemarkung Thierfeld (Nr. 3) zu errichten.
Der erforderliche Speicherraum durch die Gewerbegebietserweiterung beträgt gesamt ca. 210 m³.
 - Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil befestigter Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen, wie Fußwege und Feuerwehflächen sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, darf ein Abflussbewert von 0,5 nicht überschritten werden. Fahrbahnen und Lagerflächen dürfen bituminös oder in Beton ausgeführt sein.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstellen für die im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen sind Flächen festzusetzen, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungsinhalte zur Bebau- und Befahrbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstellen.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Festsetzungen zum Artenschutz.
 - A 1: Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit Gehölzgruppen
FCS 1: Anlage strukturierter Grünflächen
FCS 2: Pflanzung von Vogelnährgehölzen
Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Teillustück 785 Gemarkung Thierfeld) ist auf einer ca. 195 ha großen Ackerfläche eine artenreiche, extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln. Die ausgewiesene Grünfläche ist mit einer gebietspezifischen Blütmischung anzubauen und extensiv zu pflegen. Die regelmäßige Mahd soll max. 2x jährlich im Juli erfolgen. Auf festgesetzten Ausgleichsflächen sind mindestens fünf Gruppen mit einheimischen Vogelnährgehölzen und Vogelnährgehölzen im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen. Die Anpflanzung erfolgt 4- bzw. 5reihig im Dreiecksverband auf einer Länge von 5 - 10 m. Der Pflanzenabstand soll 1,5 - 1,5 m betragen. Zum Schutz vor Schäden durch geeignete Maßnahmen entsprechend der örtlichen Erfordernisse zu treffen. Pflegemaßnahmen einschließlich Nachbesserungen müssen bei Bedarf durchgeführt werden. Die Artensamenzusammensetzung der Pflanzung ist in den "Hinweisen zur Planung" zu entnehmen. Es sind Bäume als Heister der Qualität zweimal verpflanzt und 150 - 175 cm Höhe und Sträucher der Qualität 80/100 zu pflanzen.
 - Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hartenstein und der Sächsischen Haustechnik EDKI KG sichert die Umsetzung, die spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bauebnungsplanes zu erfolgen hat.
 - FCS 3: Bei der Fällung quartaltreuer Bäume mit Höhen sind je Baum drei einheimische Vogelnährgehölze bzw. Vogelnährgehölze nachzupflanzen; z.B. Eberesche, Vogelkirsche, Apfel, Pflaume. Insbesondere Obstbäume zeigen ein natürliches Potenzial mit fortschreitendem Alter zur Ausbildung von Rindenspalten bzw. als Träger zur Anlage von Höhlen durch Spalte.
 - FCS 4: Anbringung von Quartieren. Um dauerhaft nachhaltige Auswirkung auf Fortpflanzung oder Rufverhalten von Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang auszu-schließen, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Hierzu werden folgende Modelle der SCHWELGER Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH (alternativ andere Anbieter) typologisch möglich, z.B. Haseffekt GmbH oder Naturschutz Stöbel; Anzahlen und Festsetzungen vorgeschlagen:
- Die Bestellung und Anbringung erfolgt jeweils eigenverantwortlich durch den Vorhaben-träger. Wartung, Kontrolle auf Präsenz und Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere; Reinigung (nur Vogelnistkästen an Bäumen, bevorzugt Herbst oder zeitiges Frühjahr) aller zwei Jahre z.B. durch Hausmeisterdienst, städtebaulicher Vertrag; Ersatz funktionensuntauglicher oder getabelter Ersatzquartiere zum schnellstmöglichen Zeitpunkt entsprechend den Liefer-zellen; Anbringung der Ersatzquartiere bis zur auf die Beendigung der Baumaßnahmen fol-genden Brutzeit am Neubau bzw. an zu erhaltenden Gehölzen.
- 12 x Vogel-Nistkästen zur Anbringung am zu erhaltenden Baumbestand (mind. 3,0 m hoch, Ausrichtung Flugloch Ost / Südost; Mindestabstand von 10 m zu typgelichen Kästen); 6 x Starenhöhlen 25V 9 45 m (Star, Meisen); 3 x Großraumhöhlen 2 GR (ovale); 1 x Gartenschneckenhaus; Trauenschnecker; 3 x Nischenlöcher 2MF0 0 32 mm mit Marderschutz (Meisen, Sperrlinge, Trauenschnecker).
 - 9 x Fledermaus-Quartiere zur Anbringung am zu erhaltenden Baumbestand (mind. 3,0 m hoch, unbedingteichte Exposition; 3 x Fledermaushöhle 2FN (gestrichelt); 3 x Fledermaus-fachschalen 1FF; 3 x Fledermaushöhle 1FD (mit drehbarer Vorderwand).
 - Vorkleichen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die Außenbereiche schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Büroräume) müssen eine erforderliche Schalldämmung R_w = 36 dB aufweisen.
 - Es sind zwei Lärmschutzwände mit einer Länge von je mindestens 10 m x 4,0 m zu errichten. Eine Schalldämmwand erstreckt sich auf einer Länge von je 100 m von der Zufahrt zum neu geplanten Pkw-Parkplatz in Richtung Westen. Die zweite Schalldämmwand erstreckt sich auf einer Länge von je 160 m von der Zufahrt zum neu geplanten Pkw-Parkplatz in Richtung Osten. Die Wände müssen ein Schallschutzwand mit mindestens R_w = 20 dB aufweisen und sind in Richtung der Fahrgassen (Nord-)schallschuttsortierend auszurichten.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bauebnungsplanes "Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG" wurde vom Stadtrat am 14.12.2021 (Beschluss Nr. SR.VI.161/2021) beschlossen und durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger Nr. 01 vom 28.01.2022 bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat am 07.06.2022 den Vorentwurf des Bauebnungsplanes M 1:1.000 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. SR.VI.205/2022).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger Nr. 06 der Stadt Hartenstein vom 30.06.2022 im Rahmen einer Auslegung vom 07.07.2022 bis einschließlich 11.08.2022 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat am 06.06.2023 (Beschluss Nr. SR.VI.256/2023) den Entwurf des Bauebnungsplanes, Maßstab 1:1.000 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bauebnungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 04.08.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 22.06.2023 bekannt gemacht. Parallel dazu kam der Entwurf des Bauebnungsplans auf dem zentralen Interportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bauebnungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauebnungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauebnungsplanes nicht von Bedeutung ist.

- II Baordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)
- Gestaltung der Dächer**
11.1 Das Dach des Erweiterungsbaus ist - angepasst an das Bestandsgebäude - als Flachdach zu gestalten.
 - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 72 ausgeschlossen wird.
 - Gestaltung der Fassaden**
12.1 An Fassaden sind grellfarbige, reflektierende Materialien unzulässig. Zur Untergliederung der Gebäude mit einer maximalen Gesamtlänge von 320 m ist der Neubau durch einen helleren Farbton abzusetzen.
 - Einfriedigung**
13.1 Als Einfriedigungen sind Stachmischengitter- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig. Mauern in geringerer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Engpassgestaltung zugelassen werden.

Stadt Hartenstein Landkreis Zwickau

Bauebnungsplan "Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG" in Thierfeld - 2. Entwurf -

Sachsen Consult Zwickau Ingenieur- und Architekturbüro
Am Fuchsweg 37 08337 Hohenstein-Ernstthal Tel: 03723-67193-10
Maßstab 1:1.000 / 1:2.500 Oktober 2023

- Zu dem Entwurf des Bauebnungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat am 07.11.2023 (Beschluss Nr. SR) den 2. Entwurf des Bauebnungsplanes, Maßstab 1:1.000 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Beschluss Nr.) beraten und abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bauebnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauebnungsplan und der Umweltbericht wurden gebilligt.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Beschluss Nr.) beraten und abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung zum Bauebnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.
- Der Bauebnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauebnungsplan und der Umweltbericht wurden gebilligt.
- Der Stadtrat hat am 06.06.2023 (Beschluss Nr. SR.VI.256/2023) den Entwurf des Bauebnungsplanes, Maßstab 1:1.000 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bauebnungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 04.08.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 22.06.2023 bekannt gemacht. Parallel dazu kam der Entwurf des Bauebnungsplans auf dem zentralen Interportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bauebnungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauebnungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauebnungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Stadt Hartenstein Landkreis Zwickau

Bauebnungsplan "Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG" in Thierfeld - 2. Entwurf -

Sachsen Consult Zwickau Ingenieur- und Architekturbüro
Am Fuchsweg 37 08337 Hohenstein-Ernstthal Tel: 03723-67193-10
Maßstab 1:1.000 / 1:2.500 Oktober 2023