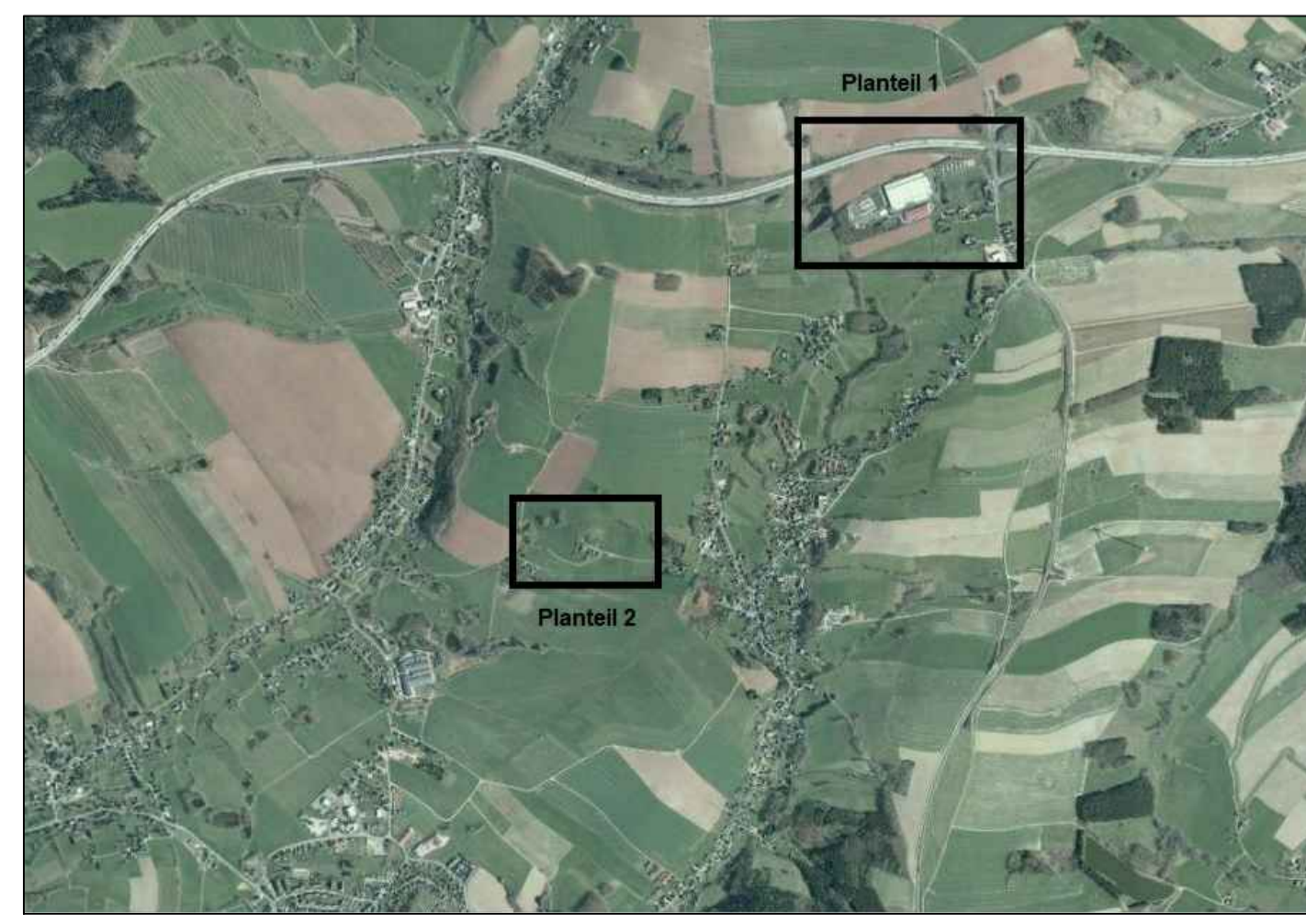




Teil A Planzeichnung, Planteil 1

IV Hinweise zur Planung

- Bodenschutz**  
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Baubauschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländeerfüllung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Ausbaus sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.  
(Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundflächen möglichst gering gehalten werden.)  
Werden im Rahmen des Bauverfahrens, insbesondere bei lufttechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altstandorte im Sinne des BBodSchG bekannt oder vermutet, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKWBoDSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamts Landkreis Zwickau anzuzeigen.
- Radonschutz**  
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Zum vorsorgenden 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.
- Baugrunduntersuchung**  
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollen vorhandene Geodäten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie rechnerisch und angemessen berücksichtigt werden. Cgf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung stellen (§15 SächsKWBoDSchG). Bei Bodenanalysen ist die Bohrerzeugnisse- und Bohrergeschäftsmitteilungspflicht gemäß Geologiegesetz, GeoUG) zu beachten.  
Geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdäten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoUG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die dabei gewonnenen Fachdaten und spezialten sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die Bewertungsdaten an die zuständige Behörde in Sachsen (LULG) zu übermitteln (§§ 9, 10 GeoUG).
- Vermessungs- und Grenzpunkte**  
Im Plangebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Dies sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 4 und 27 Sächs. Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).
- Altbergbau**  
Da das Bauvorhaben in einem Altbergbaugbiet liegt, ist das Vorhandensein nichterschuldiger Gruben in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Das Sächsische Oberbergamt verpflichtet eine Baugruben auf einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angelegte Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 Planzungsverordnung des Sächs. Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halten und Restlöchen (Sächs. Hohlraumverordnung vom 20.02.2012) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Kampfmittel**  
Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist das Baugesetz unverzüglich an den Sächs. Kampfmittelbesetzungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
- Archäologie**  
Nach § 14 SächsSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführt, die 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 Bodenfindungen gemäß § 20 SächsSchG hinzuweisen. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.  
Cornus sanguinea (Hartriege), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (eintr. Weißdorn), Crataegus laevigata (zweigl. Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Göckel), 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 (Hartriege), Crataegus spec. (Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfaffenholzchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Apfel (Malus domestica), Rhamnus cathartica (Faulbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus domestica (Pflaume), Prunus spinosa (Schöhle), Pyrus pyramis (Wildbirne), Rosa canina (Hundrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).  
Für die Begrünung (bodengebundene Begrünungstechnik) der Lärmschutzwand sind folgende Sackpflanzen (1 bis 1,5m) vorgesehen:  
Hedera helix - Efeu (Sollart gestabt, Container, Höhe 80-100), Parthenocissus quinquefolia "Engelmann", Wilder Wein (Topf, ab 2 Tr., 60-100), Parthenocissus tricuspidata "Iceberg", Wilder Wein (Topf, ab 2 Tr., 60-100), Eucymus fortunei radicans - Kleber-Spindelstrauch (v. Str., 30-40).
- Hinweise zu organisatorische Maßnahmen zum Immissionschutz:**  
Die Geräuschquellen (Klima-Spülanlage und Wärmepumpe) dürfen die Schallleistungspegel von 85 dB(A) bzw. 95 dB(A) nicht überschreiten.  
Bei Lkw-Belastungen der betriebsfertigen Lkw im Nachtzeitraum müssen geräuschgeminderte Hubwagen zum Einsatz kommen.  
Warenentladungen von betriebsfertigen 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-Laderrampen des Lagerhauses maximal 40 Lkw beladen werden.  
In der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum von 4 bis 5 Uhr dürfen maximal 20 Lkw des Warenausgangs (betriebsfertige Lkw) das Anlagengelände verlassen.  
Im Außenlagerbereich dürfen in jeder Stunde im Nachtzeitraum maximal 20 betriebsfertige Lkw beladen werden. Die Aufsahrt über den südlichen neu geplanten Pkw-Parkplatz (südliche Zuwegung zum Außenlager) mit Lkw ist im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nicht zulässig. Die Aufsahrt der Lkw vom Außenlager muss über die nördliche Zufahrt erfolgen.  
Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinausblöfungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zweigleisige Vorrichtung für die Zubereitung 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 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Die Errichtung von Werbeanlagen entlang der Bundesautobahn unterliegt der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamtes.
- Fernstraßenbegesetz**  
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 Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbauten Grundstücksfläche innerhalb der 40m-Abwehrzone nicht zulässig. Ebenso dürfen untergeordnete Gebäude nicht in die Abwehrzone hineinragen.  
Erdliche Umfahrungen oder Stellplätze (ohne Beleuchtungsanlagen o.Ä.) sind keine Hochbauten in diesem Sinne. Zuananlagen können hierbei ggf. nach § 11 FStrG gesondert betrachtet werden. Dies bedarf einer Prüfung durch den 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.  
V.4: Beleuchtungskonzept für Fledermause: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nicht ein in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung / Anstrahlung); geringe Leuchtdichten; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum; Nutzung: Leuchtarmaturen (Natrium, Hochdrucknatrium (NAV) oder LEDs-Lampen.  
V.5: Vermeidung von Schotterflächen als Zier- und Gestaltungselement.
- Rechtsgrundlagen**  
Diese Stadtplanung 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.  
**Planzungsverordnung 1990 (PlanZV 90)** als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 50), 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 20.02.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.  
**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), 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 5 des Gesetzes vom 28.12.2022 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist.  
**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsPLG)** vom 11.12.2018 (BGBl. I. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- Hinweis zum Artenschutz:**  
V.1: Erhaltung der vorhandenen Gehölze strukturerter Grünflächen außerhalb der Baufelder, insbesondere die beiden Höhenbäume (Apfel, Weide) südlich des Plangebietes aber 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 18620:2014-07 "Vegetationstechnik in Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren. Die Regelwerke werden in der Bibliothek der TU Chemnitz eingesehen werden.  
V.2: Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen.  
V.3: Erhalt des vorhandenen Kleintlechts in Ausprägung und Eigenart im räumlichen Zusammenhang.  
V.4: Beleuchtungskonzept für Fledermause: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nicht ein in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung / Anstrahlung); geringe Leuchtdichten; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum; Nutzung: Leuchtarmaturen (Natrium, Hochdrucknatrium (NAV) oder LEDs-Lampen.  
V.5: Vermeidung von Schotterflächen als Zier- und Gestaltungselement.



Lage im Raum - Vorhabenort (Planteil 1) - Kompensationsfläche (Planteil 2)

LEGENDE

Teil A - Planzeichnung

Planzeichnungskennung (§ 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

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

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

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Hinweise

Nutzungsflächen

Satzung zum Bebauungsplan "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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 369) 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 5 des Gesetzes vom 28.12.2022 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Hartenstein am 27.02.2024 und der Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan "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.

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

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.  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
- Tankstellen  
- Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt:  
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)  
1.4 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 Freiflächenfoto-vorkammergehäuse unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ mit 2,4 festgesetzt.  
2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Ausnahmsweise kann eine höhere Geschosszahl zugelassen werden, wenn diese die zugelassene Wandhöhe nicht überschreitet.  
2.3 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.  
2.4 Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die nordöstliche Gebäudeecke der bestehenden Lagerhalle bezogen auf den derzeitigen Vermessungsstand zum Baufeld (467,05 ö NNH).  
2.5 Die maximale Lagerhöhe (Freilager) wird auf 4,0 m begrenzt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)  
3.1 Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplante Gebäudelänge 50,0 m überschreitet. Die maximale Länge wird auf 280 m begrenzt.  
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
3.3 Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrenzen gilt § 6 SächsBO. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudehöhen bis zu 1,50 m über schritten werden.  
3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 14, 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
4.1 In dem Gewerbegebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur für die durch die geplante Nutzung verursachte Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf den eigenen Grundstücken herzustellen.  
4.2 Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen, die Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStG sind, dürfen innerhalb der 40-Meter-Anbauverbotszone der BAB A 72 nicht errichtet werden.  
4.3 Die der Versorgung des Baugetriebes 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)  
5.1 Da keine 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 Mischbauwerk) innerhalb des Geltungsbereichs.  
- Außerdem sind naturnah gestaltete Rückhaltebecken (temporär wasserführend) in der Waldfläche und im Anschluss an die bestehenden Rückhalte- und Lösswasserbecken auf dem Flurstück 628/1 Gemarkung Thierfeld (Nr. 3) zu errichten.  
Der erforderliche Speicherraum durch die Gewerbegebietserweiterung beträgt gesamt ca. 210 m³.  
5.2 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil befestigter Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Alle Stoffflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen, wie Fußwege und Feuerwehrrampen sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den unmittelbaren Grünflächen abstrich werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, darf ein Abflusswert von 0,5 nicht überschritten werden. Fahrbahnen und Lagerflächen dürfen bituminös oder in Beton ausgeführt werden.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
6.1 Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen sind Flächen festgesetzt, die von Bewauung freizuhalten sind. Die Festsetzungen für Betau- und Befahrbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.  
7. Maßnahme und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Festsetzungen zum Artenschutz  
7.1 A 1: Entwicklung einer artreichen Frischweide mit Gehölzgruppen  
FCS 1: Anlage strukturierter Grünflächen  
FCS 2: Planung von Vogelwäldchen  
Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Teilflurstück 785 Gemarkung Thierfeld) ist auf einer ca. 1,95 ha großen Ackerfläche eine artreiche, extensiv genutzte Frischweide zu entwickeln. Die ausgewogene Grünfläche ist auf eine gebietstypische Blühdensicht anzustreben und extensiv zu pflegen. Die regelmäßige Mahd soll max. 2 x jährlich ab Juli erfolgen. Auf dieser festgesetzten Grünfläche sind mindestens fünf Gruppen mit artenreicher Vogelschutz- und Vogelwäldchen im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen. Die Anpflanzung erfolgt 4- bis 5-reihig im Dreiecksverband auf einer Länge von 5 - 10 m. Der Pflanzenabstand soll 1,5 x 1,5 m betragen. Zum Schutz vor Schäden durch Wild sind geeignete Vorkehrungen entsprechend der örtlichen Erfordernisse zu treffen. Pflegemaßnahmen einschließlich Nachbepflanzungen sind im Rahmen der "Hinweise zur Planung" zu entnehmen. Es sind Bäume als Heister der Qualität zweimal verpflanzt und 150 - 175 cm Höhe und Strücker 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 Bebauungsplanes zu erfolgen hat.  
7.3 FCS 3: Bei der Fällung quartäraltiger Bäume mit Höhen sind je Baum drei einheimische Vogelschutz- bzw. Vogelwäldchen nachzupflanzen, z.B. Eberesche, Vogelkirsche, Apfel, Pflaume. Insbesondere Obstbäume zeigen ein natürliches Potential mit fortschreitendem Alter zur Ausbildung von Rindenspalten bzw. als Träger zur Anlage von Höhlen durch Spechte.  
7.4 FCS 4: Anbringung von Quartieren: Um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel und Fledermause im räumlichen Zusammenhang auszu-schließen, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Hierzu werden folgende Modelle der SCHWELGER Vogel- und Naturschutztechnik GmbH (alternativ andere Anbieter topogleich möglich, z.B. Hasefeldt GmbH oder Naturschutz Stobel), Anzahlen und Festsetzungen vorgeschlagen:  
- Die Bestellung und Anbringung erfolgt jeweils eigenverantwortlich durch den Vorhaben-träger. Wartung, Kontrolle auf Riss- und Funktionszustand der Ersatzquartiere, Reini-gung (nur Vogelnistkästen an Bäumen, bewollt oder zeitiges Frühjahr) aller zwei Jahre z.B. durch Hausmeisterdienst, städtebaulichen Vertrag; Ersatz funktionsuntauglicher oder gestorbener Ersatzquartiere zum schnellstmöglichen Zeitpunkt entsprechend den Liefer-zeiten; Anbringung der Ersatzquartiere bis zur auf die Beendigung der Baumaßnahme folgen-den Baubau im Neubau bzw. an zu erhaltenden Gebäuden.  
- 12 x Vogelnistkästen zur Anbringung an zu erhaltenden Baumbestand (mind. 3,0 m hoch, Ausrichtung Flugloch Ost / Südost, Mindestabstand von 10 m zu typischen Kästen) je 3 Starenhöhen 250 Ø 45 mm (Star, Meisen), 3 Großraumnisthöle 2 GR (oval) (z.B. Garten-schnecke, Trauerschnäpper), 3 Nistkasten 2MF0 Ø 32 mm mit Maderstock (Mosen, Sperrleige, Trauerschnäpper).  
- 9 x Fledermaus-Quartiere zur Anbringung an zu erhaltenden Baumbestand (mind. 3,0 m hoch, unterschiedliche Exposition), 3 x Fledermaushöhle 2FN (spezial), 3 x Fledermaus-flachkasten 1FD, 3 x Fledermaushöhle 1FD (mit dreifacher Vorderwand).  
7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissions-schutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) bzw. Immissionsschutz (§ 17 BauNVO)  
8.1 Die Außenbauteile schwebelastfähiger Aufenthaltsräume (Büroräume) müssen eine erforderliche Schalldämmung R' = ~ 36 dB aufweisen.  
8.2 Es sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von je mindestens h = 4,0 m zu errichten. Eine Schallschutzwand erstreckt sich mit einer Länge von l = 100 m von der Zufahrt zum neu geplanten Pkw-Parkplatz in Richtung Westen. Die zweite Schallschutzwand erstreckt sich mit einer Länge von l = 160 m von der Zufahrt zum neu geplanten Pkw-Parkplatz in Richtung Osten. Die Wände müssen ein Schalldämmmaß von mindestens R' = 20 dB aufweisen und sind in Richtung der Fahrgassen (Nord) schallsablenkend auszuführen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

- Gestaltung der Dächer  
11.1 Das Dach des Erweiterungsbau ist - angepasst an das Bestandsgebäude - als Flachdach zu gestalten.  
11.2 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 prägnante, reflektierende Materialien unzulässig. Zur Untergliederung der Gebäude mit einer maximalen Gesamtlänge von 250 m ist der Neubau durch einen helleren Farbansatz zu gestalten.  
13. Einfriedung  
13.1 Als Einfriedungen sind Stahlmassen- 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 Eingangsgestaltung zugelassen werden.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG" wurde vom Stadtrat am 14.12.2021 (Beschluss Nr.: SR.V. 161/2021) beschlossen und durch Veröffentlichung in Stadtanzeiger Nr. 01 vom 28.01.2022 bekannt gemacht.  
A 1: Entwicklung einer artreichen Frischweide mit Gehölzgruppen  
FCS 1: Anlage strukturierter Grünflächen  
FCS 2: Planung von Vogelwäldchen  
Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Teilflurstück 785 Gemarkung Thierfeld) ist auf einer ca. 1,95 ha großen Ackerfläche eine artreiche, extensiv genutzte Frischweide zu entwickeln. Die ausgewogene Grünfläche ist auf eine gebietstypische Blühdensicht anzustreben und extensiv zu pflegen. Die regelmäßige Mahd soll max. 2 x jährlich ab Juli erfolgen. Auf dieser festgesetzten Grünfläche sind mindestens fünf Gruppen mit artenreicher Vogelschutz- und Vogelwäldchen im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen. Die Anpflanzung erfolgt 4- bis 5-reihig im Dreiecksverband auf einer Länge von 5 - 10 m. Der Pflanzenabstand soll 1,5 x 1,5 m betragen. Zum Schutz vor Schäden durch Wild sind geeignete Vorkehrungen entsprechend der örtlichen Erfordernisse zu treffen. Pflegemaßnahmen einschließlich Nachbepflanzungen sind im Rahmen der "Hinweise zur Planung" zu entnehmen. Es sind Bäume als Heister der Qualität zweimal verpflanzt und 150 - 175 cm Höhe und Strücker 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 Bebauungsplanes zu erfolgen hat.  
7.3 FCS 3: Bei der Fällung quartäraltiger Bäume mit Höhen sind je Baum drei einheimische Vogelschutz- bzw. Vogelwäldchen nachzupflanzen, z.B. Eberesche, Vogelkirsche, Apfel, Pflaume. Insbesondere Obstbäume zeigen ein natürliches Potential mit fortschreitendem Alter zur Ausbildung von Rindenspalten bzw. als Träger zur Anlage von Höhlen durch Spechte.  
7.4 FCS 4: Anbringung von Quartieren: Um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel und Fledermause im räumlichen Zusammenhang auszuschließen, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Hierzu werden folgende Modelle der SCHWELGER Vogel- und Naturschutztechnik GmbH (alternativ andere Anbieter topogleich möglich, z.B. Hasefeldt GmbH oder Naturschutz Stobel), Anzahlen und Festsetzungen vorgeschlagen:  
- Die Bestellung und Anbringung erfolgt jeweils eigenverantwortlich durch den Vorhaben-träger. Wartung, Kontrolle auf Riss- und Funktionszustand der Ersatzquartiere, Reini-gung (nur Vogelnistkästen an Bäumen, bewollt oder zeitiges Frühjahr) aller zwei Jahre z.B. durch Hausmeisterdienst, städtebaulichen Vertrag; Ersatz funktionsuntauglicher oder gestorbener Ersatzquartiere zum schnellstmöglichen Zeitpunkt entsprechend den Liefer-zeiten; Anbringung der Ersatzquartiere bis zur auf die Beendigung der Baumaßnahme folgen-den Baubau im Neubau bzw. an zu erhaltenden Gebäuden.  
- 12 x Vogelnistkästen zur Anbringung an zu erhaltenden Baumbestand (mind. 3,0 m hoch, Ausrichtung Flugloch Ost / Südost, Mindestabstand von 10 m zu typischen Kästen) je 3 Starenhöhen 250 Ø 45 mm (Star, Meisen), 3 Großraumnisthöle 2 GR (oval) (z.B. Garten-schnecke, Trauerschnäpper), 3 Nistkasten 2MF0 Ø 32 mm mit Maderstock (Mosen, Sperrleige, Trauerschnäpper).  
- 9 x Fledermaus-Quartiere zur Anbringung an zu erhaltenden Baumbestand (mind. 3,0 m hoch, unterschiedliche Exposition), 3 x Fledermaushöhle 2FN (spezial), 3 x Fledermaus-flachkasten 1FD, 3 x Fledermaushöhle 1FD (mit dreifacher Vorderwand).  
7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissions-schutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) bzw. Immissionsschutz (§ 17 BauNVO)  
8.1 Die Außenbauteile schwebelastfähiger Aufenthaltsräume (Büroräume) müssen eine erforderliche Schalldämmung R' = ~ 36 dB aufweisen.  
8.2 Es sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von je mindestens h = 4,0 m zu errichten. Eine Schallschutzwand erstreckt sich mit einer Länge von l = 100 m von der Zufahrt zum neu geplanten Pkw-Parkplatz in Richtung Westen. Die zweite Schallschutzwand erstreckt sich mit einer Länge von l = 160 m von der Zufahrt zum neu geplanten Pkw-Parkplatz in Richtung Osten. Die Wände müssen ein Schalldämmmaß von mindestens R' = 20 dB aufweisen und sind in Richtung der Fahrgassen (Nord) schallsablenkend auszuführen.

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Die Lärmschutzwand entlang Flurstück 829/3 Gemarkung Thierfeld ist zur Einbindung der Baustrukturen in das Orts- und Landschaftsbild abschraffiert zu begrünen. Um einen Durchgang für Entwürfe zu ermöglichen ist im Bereich des Teiches, Flurstück 829/3 auf ca. 20 m Länge ein unterer Abstand der Lärmschutzwand zur Geländeoberkante von mindestens 15 cm einzuhalten.

8.3 Die bestehenden "Außenleuchten" (Warenausgang Bestand) an der Südfassade der bestehenden Lagerhalle sind entsprechend dem Stand der Technik mit Torndiodenleuchten (LED) auszuführen und geräuschgemindert zu errichten. Die neu geplanten Lkw-Laderrampen (Warenausgang) und Warenausgang neu sind als Innenrampen mit Torrand-abdichtung auszuführen.

8.4 Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer "Asphaltdeckschicht" oder alternativ als Betonspiegelstein-ohne Fuge" herzustellen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
9.1 G 1/m Bereich der Pkw-Stellplätze ist je 10 neu geplante Stellplätze (geplant ca. 260 Stück) mindestens ein Laubbaum als Hochstamm im Zusammenhang mit den geplanten Stellflächen zu pflanzen. Es werden die Arten der Pflanzliste empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Pflanzfläche sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

9.2 G 2: Im Gewerbegebiet ist je angefangene 500 m² versiegelte Erweiterungsfläche ein hochwüchsiger, standortgerechter Obst- oder Laubbaum (Vogelwäldchen) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Pflanzfläche sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

9.3 Mit der Pflanzung der Bäume ist bereits in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes zu beginnen. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Unkraut und Entsorgungsmüllern bleibt. Die Pflanzung ist mit mindestens 30% der Gesamtlänge mit bodendeckenden Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen (ca. 4 Pflanzen/1m) und dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen einschließlich Nachbepflanzungen müssen bei Bedarf durchgeführt werden. Die Artenzusammensetzung der Pflanzung ist in den "Hinweisen zur Planung" zu entnehmen.

10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
10.1 Die zusammenhängende Gehölzplanung (Waldpflanzung) auf dem Flurstück 828/1 Gemarkung Thierfeld (Ausgleichsfläche zum Vorhaben- und Erschließungsplan) ist wie in der Planzeichnung dargestellt in ihrem Bestand zu erhalten.

10.2 Die in der Planzeichnung dargestellten gestalteten Abstandsflächen / Rahmngrenzen sowie die angrenzenden Gebäudeansätze an der BAB 72 sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.3 Ein Kleingewässer einschließlich der vorhandenen Ufergehölze auf dem angrenzenden Flurstück 829/3 Gemarkung Thierfeld ist in seinen Abmessungen zu erhalten. Der Zufluss zum Gewässer (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) zur Speisung des Gewässers ist weiterhin durch eine Drainage unterhalb des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Investor sichert die Umsetzung.

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.02.2024

Kunz Bürgermeister Siegel

Hartenstein, 28.0