1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE1 — Gewerbegebiet mit Nummerierung der Gliederung, hier z.B. Gewerbegebiet 1
[§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

C — Kennzeichnung von Richtungssektoren im Gewerbegebiet (GE 1-4-Gebiete)
[§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

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

0,7 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,7
[§ 19 BauNVO]

OK ... m — Höhe der Oberkante von Gebäuden und Anlagen
[§ 18 BauNVO]

3. Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

Baugrenze
[§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO]

4. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB]

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB]

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung,
[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

RRB — Fläche für die Regenrückhaltung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Grünordnerische Festsetzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB]

pG — private Grünfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

öG — öffentliche Grünfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Fläche mit Bindung an den Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB]

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Anpflanzen von Bäumen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Erhalt von Bäumen, hier gesetzlich geschützte Höhlenbäume
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

LT — Leitungsrecht 1 vgl. Teil B - Text Nr. 5.2
L2 — Leitungsrecht 2, vgl. Teil B - Text Nr. 5.3
GF — Geh- und Fahrrecht, vgl. Teil B - Text Nr. 5.1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 SächsBO]

FD, SD 25°-45° — Dachform: Flachdach, Satteldach mit zulässiger Dachneigung, hier 25° bis max. 60°

9. Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

158 — Bemaßung (Meter)

240 / 11 — Flurstücksnummer

-296.77 — Bestandshöhen (m ü. NHN)

Flurstücksgrenze

wesentlicher Gebäudebestand mit Hausnummer

Nutzungsschablone

GE	
0,7	
FD	OK 10 m

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
Dachform	Höhe baulicher Anlagen

Teil B: Text

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3-11 BauNVO]

1.1 Gewerbegebiet (GE-Gebiete 1 bis 4)
[§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, § 6 und § BauNVO]

1.1.1 Das Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) sind allgemein zulässig (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE -Gebiete 1 bis 4) sind ausnahmsweise zulässig (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dabei wird die maximale Anzahl der Wohnungen je Betrieb auf 1 Wohnung begrenzt,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
c) Groß- und Fachmärkte ohne Verkauf von Gütern an Endverbraucher.

1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) sind unzulässig:

a) Öffentliche Tankstellen,
b) Vergnügungsstätten,
c) Bordelle und bordellartige Betriebe,
d) Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen,
e) Lagerhallen, die nicht dem Betriebsablauf einer ortsansässigen Firma dienen,
f) Selbstständige, ungedeckte Sportanlagen.

1.1.5 Gliederung des Gewerbegebietes (GE - Gebiete 1 bis 4)

a) Im Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, unter Ausnutzung der tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nach- nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Teilflächen sind in Teil A Planzeichnung gekennzeichnet.

Gliederung GE-Gebiet	L_{EK}, Tag in dB	L_{EK}, Nacht in dB
GE1	62	42
GE2	58	39
GE3	62	46
GE4	57	40

b) Für die in Teil A Planzeichnung für das Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) gekennzeichneten Richtungssektoren A bis J erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,j,red}$(en, Nr. 1.1.5 a) um die in der Tabelle angegebenen Zusatzkontingente. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j,Richt,k}$ $L_{EK,j,red}$ $L_{EK,j,zul}$ zu ersetzen ist.

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags in dB	Zusatzkontingent nachts in dB
A	224,9°	331,2°	1	4
B	331,2°	342,2°	2	4
C	342,2°	351,6°	1	2
D	351,6°	357,8°	3	3
E	357,8°	4,8°	2	0
F	4,8°	20,2°	0	0
G	20,2°	32,9°	0	2
H	32,9°	36,9°	1	3
I	36,9°	81,3°	3	4
J	81,3°	224,9°	10	11

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO]

2.1 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

2.1.1 Bezugspunkte ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

2.1.2 Obere Bezugspunkte ist die Oberkante des jeweiligen Gebäudes oder der baulichen Anlage.

2.1.3 Die nach TF 2.1.2 zulässige Gebäudehöhe darf durch notwendige technische Aufbauten um maximal 2 m und begrenzt auf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche sowie durch solartechnische Anlagen um maximal 3 m überschritten werden.
[§18 Abs. 6 BauNVO]

3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

3.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind linearen Dornenstrauchhecken (ca. 5 bis 10 m Breite) entlang der Grenze des Planungsgebietes zu entwickeln. Die südlich dem GE4 gelegenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Etwa alle 20 m sind mind. 15 bis 20 m lange, offene Stellen in der Hecke (unbepflanzte Stellen) anzulegen. Die Heckenabschnitte sind mit mindestens 5-10 dicht bewachsen und mindestens 1,5 m hohen Domstrauchtoren zu realisieren, um Rückzugsgebiete für den Neuntöter zu schaffen. Zu verwenden ist die Pflanzliste C der Hinweise, Nr. 1 mit folgenden Gehölzarten: Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Prunus spinosa (Schlehe) und Rhamnus frangula (Faulbaum). Sollten nicht vorhanden, sind den Heckenabschnitte mind. 3-5 m breite Krautsaumstreifen vorzulegen. Eine abwechslungsreiche Bepflanzgestaltung aus Sträuchern, Tothölz-Reisighaufen und Rudelrandgestalten ist innerhalb der vorgegebenen Hecken der Maßnahmenfläche zu realisieren. Der Krautsaum ist einmal pro Jahr oder alle 2 Jahre abschnittsweise ab August zu mähen. Das anfallende Schnittgut muss abtransportiert werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

4.1 Für die Niederschlagswasserableitung und den Hochwasserschutz sind auf den Baugrundstücken besondere Vorkehrungen zu treffen:
a) vor Einleitung in das Regenwasserkanal Anlagen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten, wenn diese nach Art der entsiedelnden Fläche erforderlich sind.
b) Das für den Oberflächenwasserabfluss erforderliche Rückhaltevolumen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 16 c) BauGB]

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

5.1 Die mit G/F gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Grundstückseigentümer/ Nutzungsberechtigten des Flst. 221/2, Gemarkung Bannewitz, zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis, die Fläche zu befahren und zu begehen.

5.2 Die mit L1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Bannewitzer Abwasserbetriebs zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Fläche ist von Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

5.3 Die mit L2 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des für den Bau- und Betrieb von zentralen Regenwasserkanälen zur Zuleitung in ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken (Gemeindebetriebswerkstoppen zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis, unterirdische Regenwasserkanäle zu verlegen und zu unterhalten. Die Fläche ist von Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Für das Plangebiet sind Lärmvorbelastungen vorhanden, die innerhalb der Baugrenzen unterhalb der Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau liegen. Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnummer 0819-0-01-08.07.2020/01 der Lockhoy & Härtel GmbH mit Stand vom 08.07.2022 zu entnehmen.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Gerätuschsituation einstellen. Es sind die Mindestanforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

Der Zusammenhang zwischen maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich ist in Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2018-1 angegeben und wird auszugsweise für die Bereiche, die im Untersuchungsgebiet vorliegen, in der folgenden Tabelle abgebildet.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung werden entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit des jeweiligen Außenlärmpegels ermittelt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Nomenklatur:

$R'_{w,ges}$ erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-1, 4.5.5 in dB

$K_{Raumart}$ Korrekturwert für unterschiedliche Raumarten (z.B. Aufenthalts- und Übernachtungsräume 30 dB; Büroräume und Ähnliches 35 dB)

Tabelle: Zuordnung Lärmpegelbereich - maßgeblicher Außenlärmpegel. (Auszug)

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" [dB(A)]
	L_a[dB]
II	60
III	65
IV	70
V	75

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht berücksichtigt eine erhöhte nächtliche Störwirkung und gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Für die Lärmpegelbereiche IV und höher ist zudem eine Nachweisführung des baulichen Schallschutzes für schutzbedürftige Räume im Rahmen der Bauaufführung erforderlich. Sollte sich hierbei eine Minderung der Außenlärmpegel bspw. durch abschirmende Bebauung ergeben, kann von den hier dargestellten Lärmpegelbereichen auf Grundlage tatsächlich vorliegender Lärmpegelbereiche abgewichen werden.

7. Anpflanzen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

7.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 25 a und b BauGB ist der standortgerechte Baum- und Strauchbestand als geschlossene, freiwachsende Hecke dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Lücken sind durch standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten gem. Hinweis Nr. 1. Pflanzliste C durch eine mind. 3-reihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand 1,5 x1,5 m zu schließen. Dabei ist mind. 1 Baum pro 20 m² Pflanzfläche zu integrieren.

7.2 Für die Anpflanzungen von Bäumen parallel zur Horkenstraße sind standortgerechte, heimische Baumarten gem. Hinweis Nr. 1, Pflanzliste A und den dort genannten Qualitäten zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Bandoten darf um 3 m parallel zur Grundstücksgrenze der Horkenstraße abgewichen werden. Dabei sind die Sichtbereiche im Bereich der Einmündungen zur Horkenstraße von Bepflanzung freizuhalten. Vom Fahrbahnrand der Horkenstraße ist ein Abstand von mind. 3 m zu halten.

7.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist parallel zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen eine begleitende Baumreihe zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 8 bis 12 m. Für die Anpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte, heimische Baumarten gem. Hinweis Nr. 1, Pflanzliste A und in den dort genannten Qualitäten zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Einmündungen sowie deren Sichtbereiche sind von der Bepflanzung freizuhalten. Innerhalb der Anpflanzfläche sind Zufahrten zulässig.

7.4 Die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken nach Nr. 6.1, 6.2 und 6.3 sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude vorzunehmen.

7.5 Innerhalb der Baugebiete sind Stellplatzanlagen und von Bebauung frei bleibende Flächen mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze sowie je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter, Laubbaum zu pflanzen. Die Kombination mit einer Niederschlags-entsiedeswiesenanlage (z.B. Baumrigole) ist zulässig. Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach der in den Hinweisen Nr. 1, Pflanzliste B enthaltenen Auswahlliste für heimische und standortgerechte Gehölze. Die Durchführung erfolgt spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten.

8. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

8.1 Geltungsbereich

8.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das Plangebiet des Bebauungsplanes I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße", die Gewerbebiete (GE-Gebiete 1 bis 4) gleichermaßen, sofern nachfolgend keine Einschränkungen getroffen werden.

8.1.2 Sachlich beziehen sich die örtlichen Bauvorschriften auf die besonderen örtlichen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, hier insbesondere Anlagen und Gebäude, die nicht bereits durch die rechtskräftige Gestaltungssatzung der Gemeinde Bannewitz und die rechtskräftige Außenwerbesatzung der Gemeinde Bannewitz erfasst sind. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Bannewitz bleiben durch die örtlichen Bauvorschriften unberührt, auch wenn die vorliegende Satzung Bestimmungen zu Stellplätzen enthält.

8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

8.2.1 Dächer

8.2.1.1 Für das Gewerbegebiet (GE-Gebiet 1 bis 4) sind Flachdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-60° zulässig.

8.2.1.2 Auf Satteldächern (SD) der Hauptbaukörper sind nur rötlichrige oder anthrazitfarbene Dachziegel, Dachsteine, Schiefer oder Schindeln zulässig.

8.2.1.4 Auf den Dächern sind Solarelemente sowie Gründächer und eine Kombination davon zulässig und wünschenswert.

8.2.2 Fassaden

8.2.2.1 Die Fertigstellung von Fassaden hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Die Verwendung reinweißer Farbtöne sowie von Signalfarben ist unzulässig.

8.2.2.2 Fluoreszierende, glänzende oder reflektierende (sofern nicht Solarelemente oder untergeordnete Glasbauteile und Fenster) Materialien und Farben sind nicht zulässig.

8.2.2.3 Fassaden mit einer Länge größer 50m sind deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versprünge, Versätze, Öffnungen, Materialabsetzungen. Als weiteres Gestaltungselement ist die Fassadenbegrünung zulässig und wünschenswert.

8.3 Beschaffenheit von Stellplätzen [§89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

8.3.1 Die Befestigung von Stellplätzen für Pkw- und Fahrrädern auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Zu verwenden sind bevorzugt Pflaster mit erhöhtem Fugenanteil (mindestens 30%) oder wassergebundene Wegedecken.

II HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN

1. Auswahlliste standortgerechter Gehölze

1.1 Pflanzliste A (Bäume entlang Horkenstraße (Straßenbäume))

Qualität: BAT mind. 20 - 25 cm. Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)

* Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe

Pflanzenliste: Hainbuche (Carpinus betulus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Feld-Ulme (Ulmus minor), Gemeine Hasel (Corylus avellana); Alle Obstbäume sind als regionaltypische Sorten zu pflanzen

1.2 Pflanzliste B (Bäume auf privaten/öffentlichen Grünflächen)

Qualität: StU* mind. 16-18 cm, Hochstamm

* Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe

Pflanzenliste: Hainbuche (Carpinus betulus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Holzapfel/Wildapfel (Malus sylvestris), Schwarz-Pappel (Populus nigra), Vogelkirsche (Prunus avium), Süßen/ Pyramidenpappel (Populus nigra), Vogelkirsche (Prunus avium), Süßen/ Pyramidenesche (Carpinus betulus), Sommerlinde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Feld-Ulme (Ulmus minor), Gemeine Hasel (Corylus avellana); Alle Obstbäume sind als regionaltypische Sorten zu pflanzen

1.3 Pflanzliste C (Strauchhecken)

Qualität: Pflanzgröße 60 - 80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m², Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, Pflanzdichte fachgerecht je Art vorsehen und es sind heimische Sträucher/ Heckengehölze zu verpflanzen

Pflanzenliste: Hainbuche (Carpinus betulus), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Berberitze in Sorten (Berberis spec.), Komelkirsche (Cornus mas), Hartriegel (Cornus sanguinea), Zwergmispel in Sorten (Cotoneaster spec.), Weißdorn (Crataegus), Schwarzginster (Cytisus nigricans), Zierliche Deutzie (Deutzia gracilis), Johanniskraut in Sorten (Hypericum spec.), Gewöhnliche Mahonie (Mahonia aquifolium), Holzapfel/Wildapfel (Malus sylvestris), Fingerkraut in Sorten (Potentilla spec.), Gem. Traubenkirsche (Prunus padus), Holzbirne/Wildbirne (Pyrus pyraster), Hunds-Rose (Rosa canina), Apfelrose (Rosa villosa), Sal-Weide (Salix caprea), Purpur-Weide (Salix purpurea), Flieder in Sorten (Syringa spec.), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Himbeere (Rubus ideaus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum spec.), Faulbaum (Rhamnus frangula), Kreuzdorn (Rhamnus catharica). Alle Obstbäume sind als regionaltypische Sorten zu pflanzen.

2. Artenschutz und Hinweis auf vertragliche Regelungen [§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB]

2.1 Artenschutz und externer Ausgleich - Übernahme in den städtebaulichen Vertrag

Im Plangebiet sowie auf externen Flächen sind besondere Maßnahmen zu treffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Betroffen sind die Arten Zauneidechse, Fledermäuse, gebäudebrütende Vogelarten, Neuntöter. Diese beziehungsweise Maßnahmen sind im Umfang und zeitlicher Abfolge in den Erschließungsvertrag / städtebaulichen Vertrag oder die Baugenehmigung einzubeziehen. Die in der Unterlage "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" zur Konflikt- und Maßnahmenplanung enthaltenen Ausführungen sind zu berücksichtigen (seecon Ingenieure, Stand: 23.06.2022). Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere:

- **V1 Ökologische Baubegleitung - Kontrolle:** Baufeld vor Baubeginn und während der Bauzeit auf Individuen der Avifauna und der Herpetofauna
- **V2 Ökologische Baubegleitung - Umsetzung:** Umsetzen von Individuen aus dem Baufeld
- **V3 Schutzzaun (Reptilien):** Errichtung eines Schutzzaunes zur Abgrenzung des Baufeldes von der südwestlichen Maßnahmenfläche (vgl. Nr. 3.1)
- **V4 Bauzeitenregelung (Avifaua):** Durchführung von Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit in den Monaten Oktober bis Februar.
- **V5 Ökologische Baubegleitung - Kontrolle Gebäude:** Kontrolle von Bauwerken, Mauerarachlissen und Spalten vor Abriss auf den Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen
- **V6 Bauzeitenregelung (Jahreszeitlich):** Aufnahme von Baurbeiten nur zwischen Oktober bis März (außerhalb der Hauptbrutzeit), danach bei kontinuierlich andauernder Bautätigkeit fortführung auch in die Brutzeit hinein zulässig.
- **CEF 1** (vgl. im Plangebietsbereich: Maßnahmenfläche **des Teil B Abschnitt I Nr. 3.1**)
- **CEF 2 Ersatz Nistsätten Gebäudebrüter:** Anbringung von Nistkästen an die Gebäudefassade externer Gebäude im Gemeindegebiet. Dabei für den Hausrotschwanz 12 Kästen für Nischenbrüter, für den Haussperling 7 Sperlingskoloniekasten und für die Rauchschwalbe innerhalb von jeweil hier nicht besiedelten Stallanlagen die dauerhafte Öffnung der Gebäude und Anbringung von je 6 Schwalbennestern je Stall.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen- Übernahme in den städtebaulichen Vertrag:

Die Maßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 LVm. § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die in der Unterlage "Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan" (seecon Ingenieure, Stand: 18.11.2022) zur Maßnahmenplanung enthaltenen Ausführungen sind zu berücksichtigen. Für die Abgrenzung der Maßnahmen gelten nur die vertraglichen Regelungen des Durchführungs- und Erschließungsvertrages. Zur Vereinbarung kommen solien insbesondere folgende Maßnahmen:

Hünchen am Gerberbach: Auf einem rd. 3.000 m² großen Teil des Flurstücks 69/1 der Gemarkung Hänichen ist ein naturnaher Bachverlauf zu entwickeln.

Lage der Maßnahmenfläche Hänichen am Gerberbach
Quelle: Geoportal Sachsenatlas, online, 15.11.2022

Kleinnaundorf-Freital: Auf einem rd. 8.300 m² großen Teil des Flurstücks 252, Gemarkung Kleinnaundorf ist ein extensives Grünland frischer Standorte oder eine Streuobstwiese zu entwickeln.

Lage der Maßnahmenfläche Kleinnaundorf
Quelle: Geoportal Sachsenatlas, online, 15.11.2022

Possendorf: Auf dem Flurstück 797/1, Gemarkung Possendorf sind Zauneidechsenhabitate einzurichten. Es dient der Ansiedlung der aus dem Plangebiet "Gewerbegebiet Horkenstraße" umzusiedelnden Zauneidechsen.

797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000
1001
1002
1003
1004
1005
1006
1007
1008
1009
1010
1011
1012
1013
1014
1015
1016
1017
1018
1019
1020
1021
1022
1023
1024
1025
1026
1027
1028
1029
1030
1031
1032
1033
1034
1035
1036
1037
1038
1039
1040
1041
1042
1043
1044
1045
1046
1047
1048
1049
1050
1051
1052
1053
1054
1055
1056
1057
1058
1059
1060
1061
1062
1063
1064
1065
1066
1067
1068
1069
1070
1071
1072
1073
1074
1075
1076
1077
1078
1079
1080
1081
1082
1083
1084
1085
1086
1087
1088
1089
1090
1091
1092
1093
1094
1095
1096
1097
1098
1099
1100
1101
1102
1103
1104
1105
1106
1107
1108
1109
1110
1111
1112
1113
1114
1115
1116
1117
1118
1119
1120
1121
1122
1123
1124
1125
1126
1127
1128
1129
1130
1131
1132
1133
1134
1135
1136
1137
1138
1139
1140
1141
1142
1143
1144
1145
1146
1147
1148
1149
1150
1151
1152
1153
1154
1155
1156
1157
1158
1159
1160
1161
1162
1163
1164
1165
1166
1167
1168
1169
1170
1171
1172
1173
1174
1175
1176
1177
1178
1179
1180
1181
1182
1183
1184
1185
1186
1187
1188
1189
1190
1191
1192
1193
1194
1195
1196
1197
1198
1199
1200
1201
1202
1203
1204
1205
1206
1207
1208
1209
1210
1211
1212
1213
1214
1215
1216
1217
1218
1219
1220
1221
1222
1223
1224
1225
1226
1227
1228
1229
1230
1231
1232
1233
1234
1235
1236
1237
1238
1239
1240
1241
1242
1243
1244
1245
1246
1247
1248
1249
1250
1251
1252
1253
1254
1255
1256
1257
1258
1259
1260
1261
1262
1263
1264
1265
1266
1267
1268
1269
1270
1271
1272
1273
1274
1275
1276
1277
1278
1279
1280
1281
1282
1283
1284
1285
1286
1287
1288
1289
1290
1291
1292
1293
1294
1295
1296
1297
1298
1299
1300
1301
1302
1303
1304
1305
1306
1307
1308
1309
1310
1311
1312
1313
1314
1315
1316
1317
1318
1319
1320
1321
1322
1323
1324
1325
1326
1327
1328
1329
1330
1331
1332
1333
1334
1335
1336
1337
1338
1339
1340
1341
1342
1343
1344
1345
1346
1347
1348
1349
1350
1351
1352
1353
1354
1355
1356
1357
1358
1359
1360
1361
1362
1363
1364
1365
1366
1367
1368
1369
1370
1371
1372
1373
1374
1375
1376
1377
1378
1379
1380
1381
1382
1383
1384
1385
1386
1387
1388
1389
1390
1391
1392
1393
1394
1395
1396
1397
1398
1399
1400
1401
1402
1403
1404
1405
1406
1407
1408
1409
1410
1411
1412
1413
1414
1415
1416
1417
1418
1419
1420
1421
1422
1423
1424
1425
1426
1427
1428
1429
1430
1431
1432
1433
1434
1435
1436
1437
1438
1439
1440
1441
1442
1443
1444
1445
1446
1447
1448
1449
1450
1451
1452
1453
1454
1455
1456
1457
1458
1459
1460
1461
1462
1463
1464
1465
1466
1467
1468
1469
1470
1471
1472
1473
1474
1475
1476
1477
1478
1479
1480
1481
1482
1483
1484
1485
1486
1487
1488
1489
1490
1491
1492
1493
1494
1495
1496
1497
1498
1499
1500
1501
1502
1503
1504
1505
1506
1507
1508
1509
1510
1511
1512
1513
1514
1515
1516
1517
1518
1519
1520
1521
1522
1523
1524
1525
1526
1527
1528
1529
1530
1531
1532
1533
1534
1535
1536
1537
1538
1539
1540
1541
1542
1543
1544
1545
1546
1547
1548
1549
1550
1551
1552
1553
1554
1555
1556
1557
1558
1559
1560
1561
1562
1563
1564
1565
1566
1567
1568
1569
1570
1571
1572
1573
1574
1575
1576
1577
1578
1579
1580
1581
1582
1583
1584
1585
1586
1587
1588
1589
1590
1591
1592
1593
1594
1595
1596
1597
1598
1599
1600
1601
1602
1603
1604
1605
1606
1607
1608
1609
1610
1611
1612
1613
1614
1615
1616
1617
1618
1619
1620
1621
1622
1623
1624
1625
1626
1627
1628
1629
1630
1631
1632
1633
1634
1635
1636
1637
1638
1639
1640
1641
1642
1643
1644
1645
1646
1647
1648
1649
1650
1651
1652
1653
1654
1655
1656
1657
1658
1659
1660
1661
1662
1663
1664
1665
1666
1667
1668
1669
1670
1671
1672
1673
1674
1675
1676
1677
1678
1679
1680
1681
1682
1683
1684
1685
1686
1687
1688
1689
1690
1691
1692
1693
1694
1695
1696
1697
1698
1699
1700
1701
1702
1703
1704
1705
1706
1707
1708
1709
1710
1711
1712
1713
1714
1715
1716
1717
1718
1719
1720
1721
1722
1723
1724
1725
1726
1727
1728
1729
1730
1731
1732
1733
1734
1735
1736
1737
1738
1739
1740
1741
1742
1743
1744
1745
1746
1747
1748
1749
1750
1751
1752
1753
1754
1755
1756
1757
1758
1759
1760
1761
1762
1763
1764
1765
1766
1767
1768
1769
1770
1771
1772
1773
1774
1775
1776
1777
1778
1779
1780
1781
1782
1783
1784
1785
1786
1787
1788
1789
1790
1791
1792
1793
1794
1795
1796
1797
1798
1799
1800
1801
1802
1803
1804
1805
1806
1807
1808
1809
1810
1811
1812
1813
1814
1815
1816
1817
1818
1819
1820
1821
1822
1823
1824
1825
1826
1827
1828
1829
1830
1831
1832
1833
1834