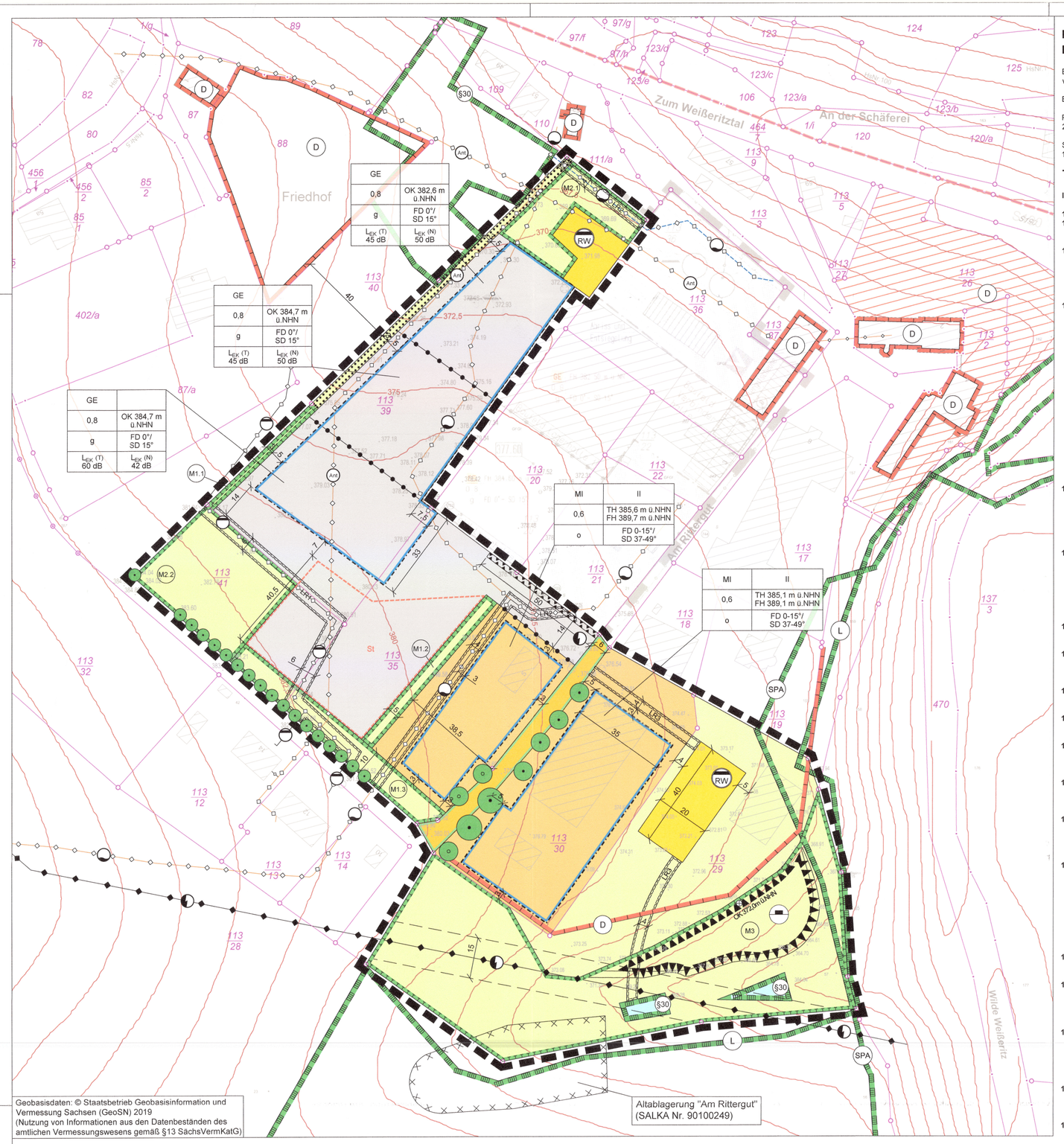


Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2019
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- $L_{EK}$ (T) / (N) 50 dB — Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässige Emmisionskontingente tags / nachts gemäß Textfestsetzung 1.1.2

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)**

- TH 385,0 m ü.NHN — max. zulässige Traufhöhe (§ 16, 18 BauNVO) im Höhenbezugssystem DHHN2016
- FH 389,0 m ü.NHN — max. zulässige Firsthöhe (§ 16, 18 BauNVO) im Höhenbezugssystem DHHN2016
- OK 382,5 m ü.NHN — max. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) im Höhenbezugssystem DHHN2016
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

**4. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche

**5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- RW — Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

**6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- unterirdisch
- oberirdisch mit Schutzstreifen
- Schmutzwasser
- Trinkwasser
- Elektrizität

**7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- private Grünfläche

**8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Wasserfläche

**9. Fläche für Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

- Aufschüttung
- OK 372,0m ü.NHN — OK Aufschüttung im Höhenbezugssystem DHHN2016

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M1 — Heckenpflanzung
- M2 — Anlage einer Streuobstwiese
- M3 — Entwicklung von Extensivgrünland mit Gebüschinseln und Versteckstrukturen für Reptilien

**11. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**12. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**13. Sonstige Planzeichen**

- St — Umgrenzung von Flächen für PKW - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- LR — mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

- FD/SD — Flach- bzw. Satteldach
- 0° - 15° — zulässige Dachneigung

### III. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Kennzeichnung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Altablagerung "Am Rittergut", SALKA Nr. 90100249 (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- D — Denkmalgeschützte Objekte (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- BIN — gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)
- L — Landschaftsschutzgebiet
- SPA — Vogelschutzgebiet

### IV. HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- 113/30 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- 5 — Vermaßung der Festsetzungen in m
- AN — Antennenkabel unterirdisch Bestand
- TW — Trinkwasser unterirdisch Bestand
- TW — Trinkwasser unterirdisch Umverlegung
- 370 — Höhenlinien
- 372,0 — Bestandshöhen im Höhenbezugssystem DHHN2016

| Nutzungsschablone: | |
|---|---|
| Baugebiet | maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe |
| Bauweise | zulässige Dachform und -neigung |
| max. zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel Wert (tags) | Wert (nachts) |

## RECHTSGRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

**1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 1, 6 und 8 BauNVO)

1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag festgesetzt als

**MI - Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO
bzw.
**GE -Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO.

**1.1.2 Gliederung der Baugebiete** gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
Zulässig sind in den Baugebieten GE 1 und GE 2 nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung bzw. in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach Nummer weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

| Baugebiet Teilfläche | LEK in dB(A)/m² Emissionskontingent tags | LEK in dB(A)/m² Emissionskontingent nachts |
|---|---|---|
| GE Nord | 45 | 50 |
| GE Süd | 60 | 42 |

Für den Immissionsort IO11 erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus:

| Immissions-Nachweisort | Zusatzkontingent LEK, zus in dB tags | Zusatzkontingent LEK, zus in dB nachts |
|---|---|---|
| IO11 (geplantes MI) | 5 | 5 |

**1.1.3 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
Im Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen unzulässig.

**1.1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
Im Mischgebiet MI sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO auch außerhalb der Gebietsteile, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO)

**1.2.1 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung** gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO
Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

**1.2.2 Bestimmung der Höhenbezugspunkte** gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO
Bezugssystem für die in der Planzeichnung festgesetzten Hohen baulicher Anlagen ist das Höhensystem DHHN 2016.

**1.3 Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**1.3.1 Leitungsrecht (LR) 1**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche LR 1 ist mit einem mit Leitungsrecht zu Gunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

**1.3.2 Leitungsrecht (LR) 2**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche LR 2 ist mit einem mit Leitungsrecht zu Gunsten des für den Bau und Betrieb von Trinkwasserleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

**1.3.3 Leitungsrecht (LR) 3**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche LR 3 ist mit einem mit Leitungsrecht für die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 113/30, 113/35, 113/39 sowie 113/41 Gemarkung Klingenberg zu belasten.

**1.4 Flächen für Aufschüttungen innerhalb der Kompensationsfläche M3**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der in der Kompensationsfläche M3 festgesetzten Fläche für Aufschüttungen darf nur unbelasteter Bodenaushub bis maximal zur festgesetzten Höhenlage abgelagert werden. Die Böschungsneigung darf 1:3 nicht überschreiten.

Die festgesetzte Nutzung „Fläche für Aufschüttung" ist für die gekennzeichnete Fläche auf Flurstück 113/29 Gemarkung Klingenberg nur im Zeitraum des Bodenabtrags innerhalb des Gewerbegebietes „Am Rittergut Klingenberg" zulässig. Anschließend ist die Folgenutzung gemäß textlicher Festsetzung 1.5.4 dauerhaft zu gewährleisten.

**1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 und § 9 Abs. 1a BauGB)

**1.5.1 Errichten und Vorhalten von temporären mobilen Amphibienschutzanlagen**
Bei Bauarbeiten zur Errichtung der Versickerungsanlage inkl. Überleitung zum Teich auf Flurstück 113/29 Gemarkung Klingenberg ist das Baufeld so mit Amphibiensperrzäunen abzuschränken, dass ein Hineinlaufen der Tiere in das Baufeld verhindert wird. Die Abschränkung ist während der Bauzeit zwischen dem 15.02. und 01.11. vorzuhalten.

**1.5.2 Abgrenzen von Bautabuflächen**
Bei Bauarbeiten zur Anlage der Aufschüttung entsprechend Festsetzung Nr. 1.4 sowie zur Errichtung der Überleitung von der Versickerungsanlage zum Teich auf Flurstück 113/29 Gemarkung Klingenberg ist das Baufeld so mit mobilen Bauzäunen abzuschränken, dass eine Beanspruchung der Uferbereiche der Teiche verhindert wird. Die mobilen Bauzäune sind dabei mit Auffangvorrichtungen zu kombinieren, die abgehendes Bodenmaterial auffangen sowie den Eintrag von Bodenmaterial in die Teiche verhindern.

**1.5.3 Fällzeitenregelung (artenschutzrechtliche Maßnahme KVM1)**
Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

**1.5.4 Artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten (artenschutzrechtliche Maßnahme KVM2)**
Vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen) und Bruthöhlen zu kontrollieren. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Werden Fledermäuse gefunden, so sind die Tiere durch geeignete Maßnahmen durch den Fachgutachter zu versorgen.

**1.5.5 Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen (artenschutzrechtliche Maßnahme CEF1)**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen bzw. an Gebäuden anzubringen. Die Art und die Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch den Fachgutachter anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen.

**1.5.6 Ausgleichsmaßnahme M 1: Heckenpflanzungen**
**Teilfläche M 1.1 ca. 160 m² / Teilfläche M 1.2 ca. 350 m² / Teilfläche M 1.3 ca. 900 m²**
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmeflächen M 1 ist jeweils eine locker strukturierte freiwachsende Hecke aus frucht- und dornentragenden Sträuchern zu pflanzen.

Die Hecke ist im Bereich der Maßnahmefläche M 1.1 versetzt zweireihig und im Bereich der Maßnahmefläche M 1.2 dreireihig anzulegen, Pflanzdichte jeweils 1 Strauch / 1,5 m², Pflanzqualität 3xv, Höhe 60-100 cm.

Im Bereich der Maßnahmefläche M 1.3 sind die Gehölze vierreihig in Gruppen von 3 bis 5 Sträuchern einer Art anzupflanzen (reihenversetzt, 2 m Pflanzabstand zwischen den Gruppen in der Reihe, Reihenabstand 2,0 m; durchschnittliche Pflanzdichte 1 Strauch / 1,5 m², Pflanzqualität 3xv, Höhe 60-100 cm. Im Zentrum der Hecke ist pro 10 m Heckenlänge ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Es sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten folgender Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

**Pflanzenliste 1 - Groß- und mittelkronige Baumarten**

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

**Pflanzenliste 2 - Kleinkronige Baumarten**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus avium | Kirsche |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |

**Pflanzenliste 3 - Straucharten**

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina / rugosa | Wildrosen |

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Saumstreifen sind als extensive Ruderalflur zu entwickeln. Die Heckenpflanzungen sind, wenn sie außerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes liegen, durch Zäunung mit einem 2 m hohem Wildschutzzaun so lange vor Wildverbiss zu schützen, bis die Pflanzen dem Wildäser entwachsen sind.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Planrealisierung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

**1.5.7 Ausgleichsmaßnahme M 2: Anpflanzung einer Streuobstwiese**
**Teilfläche M 2.1 ca. 895 m² / Teilfläche M 2.2 ca. 1.730 m²**
Auf den im Bebauungsplan mit M 2.1 und M 2.2. bezeichneten Flächen ist jeweils eine Streuobstwiese mit Obstbäumen regionaltypischer Sorten (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Heister, Stammumfang 7-8 cm, Höhe 160-180 cm) anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Die Bäume sind in einem Raster von mind. 10 m x 10 m zu pflanzen. Jeder angepflanzte Einzelbaum ist durch einen Wühlmausschutz (unverzinkter Drahtkorb), eine Pflanzverankerung mit Hilfe eines Dreibocks und mindestens durch eine Verbissmanschette oder, im Falle einer Beweidung oder Nachbeweidung der Fläche, durch einen Drahtmantel zu schützen.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Planrealisierung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

**1.5.8 Ausgleichsmaßnahme M 3: Entwicklung von Extensivgrünland mit Gebüschinseln sowie Versteckstrukturen für Reptilien, Gesamtfläche ca. 7.500 m²**
Die Maßnahmenfläche M 3 ist im Umfang von ca. 6.160 m² als offenes extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

Innerhalb der in der Maßnahmenfläche M3 festgesetzten Fläche für Aufschüttungen sind Unter- und Oberboden getrennt einzubauen. Das Einbaumaterial ist lagenweise zu verdichten. Unmittelbar nach erfolgtem Materialauftrag sind Erosionsschutzmatten auszulegen und zu verankern. Zur Ansaat ist auf der Aufschüttungsfläche eine Mischung aus mehrjährigen Kräutern und Gräsern zu verwenden, welche aus zertifiziertem gebietsheimischem Saatgut der Herkunftsregion 8 (Erz- und Elbsandsteingebirge) bestehen muss.

Die Fläche ist 2 x im Jahr zu mähen oder extensiv zu beweiden. Der erste Schnitt darf erst nach dem 15. Juni durchgeführt werden, um das Abblühen und Aussamen von Gräsern und Kräutern zu ermöglichen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

Auf insgesamt 20 % der festgesetzten Fläche, jedoch nicht im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Altablagerung „Am Rittergut", SALKA-Nr. 90100249, sind heimische, standortgerechte Laubgehölze in unregelmäßigen Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, Pflanzung von 1 Strauch / 3 m² (Höhe 60 -100 cm), 1 Heister/100 m² (Höhe 200 - 250 cm) und 1 Hochstamm / 300 m² (Stammumfang 12-14 cm). Es sind Pflanzen der Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Vorhandene Gehölze dürfen angerechnet werden.

Neophyten sind vor den Pflanz- und Ansaatarbeiten sowie regelmäßig im Rahmen der Pflegemaßnahmen einschließlich aller unterirdischen Pflanzenteile zu beseitigen.

Am Rand des vorhandenen Feldgehölzes und des vorhandenen Laubmischwaldes sind jeweils 5 Steinhaufen aus Natursteinen oder Lesesteinen in den Maßen L x B x H mind. 2,0 x 1,5 x 1,0 m zu errichten.

Die Ableitung des überschüssigen Regenwassers aus der Versickerungsfläche hat in einem offenen Graben zu erfolgen. Die Grabensohle ist im Bereich der Böschung kaskadenartig auszubilden mit Schotter zu befestigen.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Planrealisierung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

**1.5.9 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB** i.V.m. §§ 135a, 135b BauGB
Die Kompensationsmaßnahme M 1 „Heckenpflanzung" mit einer Gesamtfläche ca. 1.415 m² wird den Baugrundstücken GE auf dem Flurstück 113/39 Gemarkung Klingenberg zu 100 % zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahme M 2 „Anpflanzung einer Streuobstwiese" mit einer Gesamtfläche ca. 2.620 m² wird den Baugrundstücken GE auf dem Flurstück 113/39 Gemarkung Klingenberg zu 100 % zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahme M 3 „Entwicklung von Extensivgrünland mit Gebüschinseln sowie Versteckstrukturen für Reptilien" mit einer Gesamtfläche ca. 7.500 m² wird
- den Baugrundstücken MI auf dem Flurstück 113/35 Gemarkung Klingenberg zu 12 %,
- den Baugrundstücken GE auf dem Flurstück 113/35 Gemarkung Klingenberg zu 27 %,
- den Baugrundstücken GE auf dem Flurstück 113/39 Gemarkung Klingenberg zu 61 %,

die mit der Anpflanzung von Laubbäumen auf Flst. 113/35 Gemarkung Klingenberg erzielte Aufwertung im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird den Baugrundstücken GE auf dem Flurstück 113/41 Gemarkung Klingenberg zu 100 % zugeordnet.

**1.5.10 Begrenzung der Bodenversiegelung**
Die in der Planzeichnung für Pkw-Stellplätze festgesetzte Fläche darf nur mit Schotterrasen befestigt werden.

**1.5.11 Versickerung von Niederschlagswasser**
Das auf den Baugrundstücken der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Rittergut" anfallende Niederschlagswasser ist komplett auf Flurstück 113/29 innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zu versickern.

**1.6 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m anzulegen.

Unter Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand ist die Höhe des Baugebietes mit
- 376,20 m ü. NHN (DHHN 2016) an der südöstlichen Grenze der festgesetzten Fläche und
- 378,25 m ü. NHN (DHHN 2016) an der nordwestlichen Grenze der festgesetzten Fläche.

**1.7 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 **Anpflanzung von Laubbäumen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der Straße Am Rittergut sind 3 Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern.

Zusätzlich sind weitere 26 Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm) innerhalb des nur als Stellplatz nutzbaren Teils des Baugebietes GE zu pflanzen.

Jeder angepflanzte Hochstamm ist durch eine Pflanzverankerung mit Hilfe eines Dreibocks aus Holz zu sichern. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung vorzunehmen. Dies ist bei der Gemeindeverwaltung Klingenberg anzuzeigen.

**1.7.2 Erhaltung von Bäumen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Gebäudefassaden im Gewerbegebiet sind in ihrer Farbgestaltung den Fassaden dem Bestandsgebäude (Halle) auf Flst. 113/20 in gedeckten Grüntönen auszuführen.

Fassadenöffnungen sind mit Ausnahme von Notausgängen auf der dem Friedhof zugewandten Gebäudeseite unzulässig.

**3 Hinweise**

**3.1 Hinweis zur Anlagensicherheit / Störfallvorsorge**
Die Zulässigkeit einer konkreten Betriebsansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist im Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

**3.2 Hinweise zum Immissionsschutz**
Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Grenzwerte nach TA Lärm zu erbringen.

Es wird empfohlen, Wohn- und Schlafräume der Wohnnutzung im festgesetzten Mischgebiet auf der gewerbeabgewandten Seite anzuordnen oder mit Fenster der Schallschutzklasse (SSK) III auszustatten. Ggf. sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig.

**3.3 Denkmalschutzrechtliche Hinweise**
Aus Gründen des Umgebungsschutzes (§ 12 Abs. 2. SächsDSchG) sind alle baulichen Ergänzungen mit den Denkmalbehörden abzustimmen und genehmigungspflichtig.

Archäologische Funde, das sind Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a. sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Der o.g. Passus ist schriftlich im Wortlaut
- den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustelle vorliegen und
- stets den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

**3.4 Altlastenrechtliche Hinweise:**
Auf Flurstück 113/29 Gemarkung Klingenberg existiert eine altlastverdächtige Fläche, welche im Sächsischen Altlastenkataster als Altablagerung mit der Bezeichnung „Am Rittergut" erfasst ist. Nach bisher durchgeführten Erkundungsmaßnahmen besteht bei weiterer Nutzung als Weideland kein Handlungsbedarf. Sollte sich die Nutzung ändern, sollte eine erneute nutzungsbezogene Gefährdungsbewertung vorgenommen werden.

Werden Maßnahmen geplant oder durchgeführt, die auf der altlastverdächtigen Fläche in den Boden eingreifen, sind diese durch einen Sachverständigen oder eine Untersuchungsstelle nach BundesBodenschutzgesetz oder eine Stelle mit entsprechender Sach- und Fachkunde zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss des Vorhabens der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) unverzüglich vorzulegen.

**3.5 Bodenschutzrechtliche Hinweise**
Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zunehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vermichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Die max. Höhe der Mieten soll 2 m nicht überschreiten. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Die max. Höhe dieser Mieten soll 5 m nicht überschreiten. Diese Anforderungen gelten für alle baulich in Anspruch genommenen Flächen, auch für temporäre Baustelleneinrichtungen und für Flächen, auf die Bodenmaterial aufgetragen werden soll.

Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

Sollten bisher nicht bekannte schädliche Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens festgestellt werden (z. B. Abfallablagerungen, Mineralölfinnen, Verkippungen von Chemikalien u. a.), ist der Bauherr entsprechend BBodSchG i. V. m. § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG verpflichtet, dies dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.

**3.6 Wasserrechtliche Hinweise**
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine wasserrechtliche Genehmigung für das Versickerungsbecken ist gemäß § 55 Abs. 3 Nr. 6 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) nicht notwendig.

Die Nachweisführung zur Niederschlagsentwässerung gemäß DWA Regelwerke u.a. muss im Zuge der Verfahren zur wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen.

**3.7 Einschränkung der Zeiten für die Fällung von Bäumen und Sträuchern**
Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zwischen 01.10. bis 28.02 durchzuführen.

**3.8 Baugrunderkundung / Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht**
Für Neubaumaßnahmen wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Dabei sollte auch die vorgesehene Verschiebung der Böschung berücksichtigt werden, indem durch den Baugrundgutachter dazu eine Einbauempfehlung (geplante Böschungsneigung, Bestandsbaugrund im Böschungsbereich, einzubauenden Erdstoffe und treppenartige Verzahnung) erarbeitet wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht (§§ 8 bis 10 Geologiedatengesetz) hingewiesen.

Da das Plangebiet in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtbrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Daher wird seitens des Sächsischen Oberbergamtes empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

**3.9 Anforderungen zum Radonschutz**
Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Gemäß §§ 121 - 132 Strahlenschutzgesetz und §§ 153 - 158 Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon.

**3.10 Schutzabstände zu Versorgungsleitungen**
Bei Baumpflanzungen in einem Abstand von < 2,50 m zu Telekommunikationsanlagen wird der Einbau eines Medienschutzes gemäß RSA-LP4 gefordert.

Auf den 4 m breiten Schutzstreifen der im Plangebiet verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitungen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlage gefährden könnten, vorgenommen werden. Insbesondere muss der Schutzstreifen frei von Bäumen und ti