



**Zeichenerklärung:**

**I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90**

Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
----	----------------------------

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
OK = 15,00 m max. zulässige Gebäudeoberkante (Bezugspunkt Oberkante Erdgeschossfußboden)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise Baugrenze
---	--------------------------------

Verkehrsflächen

(Yellow box)	Strassenverkehrsfläche
(Blue line)	Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen

(Light green box)	öffentliche Grünfläche
(Lighter green box)	private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(Blue box)	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
------------	---

Flächen für Wald

(Dark green box)	Flächen für Wald
------------------	------------------

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

(Green box)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-------------	---

Sonstige Planzeichen

(Black dashed line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
---------------------	--

**II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90**

EFFF = Erdgeschosßfertigfußbodenhöhe in müDHHN2016

**III. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)**

z.B. 3,00 Bemaßung

(Pink dashed line)	Flurstücksgrenze
(Pink solid line)	Flurstücksnummer
(Cross-hatch pattern)	vord. Gebäude
(White box)	gepl. Gebäude
(Vertical lines)	gepl. Betriebsstraße mit Stellplätzen
(Staircase pattern)	vord. Böschung
(Horizontal lines)	gepl. Graben
(X symbol)	vord. Geländehöhe, gemessen

**Textliche Festsetzungen:**

**I. Planungs- und baurechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1, BauGB  
Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung festgesetzt als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.  
Die Maßnahme ist bis zum Beginn der Brutperiode im Folgejahr der Baumaßnahme (März) herzustellen (Maßnahmen-Nr.: 4 V<sub>CEP</sub>).

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1, BauGB  
Das Maß an baulicher Nutzung im Gewerbegebiet wird gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2, BauGB  
Gemäß Planeintrag ist die Bauweise im Gewerbegebiet als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert.  
Gemäß Planeintrag kann bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.  
Es sind Gebäudelängen von über 50,00 m zugelassen.  
Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Stellflächen für den ruhenden Verkehr, Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 25 (3) Sächsischen Waldgesetz sind vom vorhandenen Wald bis zu baulichen Anlagen 30,00 m einzuhalten. Die Einrichtungen der Niederschlagswasserspeicherung und Niederschlagswasserableitung und Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind in diesem Schutzstreifen zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9(1) 2 BauGB  
Die Höhen der baulichen Anlagen sind festgesetzt durch die Angabe der Erdgeschosßfertigfußbodenhöhe (EFFF) und dem Abstand zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und dem Erdgeschosßfertigfußboden. Die Angaben sind im amtlichen Höhensystem bezogen auf Normalnull. Die Angaben sind Höchstmaße.

5. Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB  
Zur gesicherten Erschließung des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 (1) 13 BauGB  
Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen ist aufzufangen, zu speichern und über einen gedrosselten Abfluss dem Entwässerungsgraben / Regenwasserkanal zuzuführen. Der maximale Drosselabfluss darf 30 l/s nicht überschreiten.  
Das Niederschlagswasser ist frei von Schadstoffen und Sedimenten entsprechend der Vorgaben aus den Arbeitsblättern DW4-A 102 zur Einleitung von Regenwasserabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. einzuleiten. Sofern in Teilbereichen eine Versickerung von Niederschlagswasser, frei von Schadstoffen möglich ist, ist diese Art der Niederschlagswasserbeseitigung vorrangig umzusetzen.

7. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB  
Im zeichnerischen Teil sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Extensivrasen unter Verwendung von autochthonem Saatgut auszubilden. Sie sind durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Die Grundstückszufahrten dürfen, wenn nicht anders geregelt, innerhalb der öffentlichen Grünflächen errichtet werden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen.

8. Flächen oder Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB  
**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**  
- Die Bauarbeiten dürfen nicht in der Fortpflanzungszeit der Vögel, zwischen März und August begonnen werden (Maßnahmen-Nr.: 1 V<sub>CV</sub>).

- Für die Lärmempfindlichen Arten (Baumpieper, Buntspecht, Feldlerche, Grau- und Schwarzspecht) ist während der Erschließung / Bautätigkeiten zwischen März und August ein Nachtbauverbot einzuhalten (Maßnahmen-Nr.: 2 V<sub>CV</sub>).

- Die Fläche im 30-m-Randbereich des Waldes auf den Flurstücken 438/2 und 438/3 Gemarkung Wendischbaselitz ist mit einer Feldblumenmischung regionaler Herkunft nach der Frühjahrsmahd einzusäen. In der Fläche sind 3 Steinhaufen mit Totholz (3,00 m<sup>2</sup>) anzulegen. Die Maßnahme ist bis zum Beginn der Brutperiode im Folgejahr der Baumaßnahme (März) herzustellen (Maßnahmen-Nr.: 3 V<sub>CEP</sub>).

- Im Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmen-Nr.: 2.1A) auf den Flurstücken 438/3, Gemarkung Wendischbaselitz und 132/1 Gemarkung Schmeckwitz ist eine Feldblumenmischung regionaler Herkunft nach der Frühjahrsmahd einzusäen (Erosionsschutz). Die Maßnahme ist bis zum Beginn der Brutperiode im Folgejahr der Baumaßnahme (März) herzustellen (Maßnahmen-Nr.: 4 V<sub>CEP</sub>).

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Feldgehölzhecke anzupflanzen (Maßnahmen-Nr.: 2.1A). Es ist eine vierreihige Strauchpflanzung anzulegen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.  
Nach § 17 Abs. 7 BNatSchG ist die Fertigstellung der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.  
Folgende Gehölzarten sind innerhalb der Feldgehölzhecke zu pflanzen:

- Rosa Canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Viburnum spinosa (Gem. Schneeball)
- Prunus spinosa (Schlehorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

- Entsiegelung, Rückbau einer 575 m<sup>2</sup> großen Betonfläche auf dem Flurstück 2/1, Gemarkung Räckelwitz, Gemeinde Räckelwitz (Maßnahmen-Nr.: 3.1E).

- Entsiegelung, Rückbau einer 973 m<sup>2</sup> großen Betonfläche auf dem Flurstück 438/8, Gemarkung Schönau, Gemeinde Rabitz-Rosenthal (Maßnahmen-Nr.: 3.2E).

- Anpflanzen einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 2/1, Gemarkung Räckelwitz, Gemeinde Räckelwitz nach erfolgter Entsiegelung (Maßnahmen-Nr.: 3.1A). Es sind 11 hochstämmige Obstbäume 3xvmb, StU 12-14 im Abstand von 8,00 - 11,00 m anzupflanzen (Einordnung in die vorh. Struktur). Die Obstbäume können aus folgender Liste ausgewählt werden:

- Apfelsorten:**
- Rheinischer Bohnapfel
  - Boskoop
  - Goldparmane
  - Oberlausitzer Nelkenapfel
  - Schöner von Herrnhut
  - Jacob Lebel
  - Kaiser Wilhelm
- Bimessorten:**
- Gellert's Butterbirne
  - Gute Graue
  - Köstliche von Charnoux
  - Konferenzbirne
  - Süßkirschen:
  - Kassins Frühe
  - Schneider späte Knorpel
  - Hedelfinger

**Pflaumen:**

- Hauszwetschge
- Althans Reneklude
- Wangenheimer

Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

- Anpflanzen von 5 hochstämmigen Obstbäumen 3xvmb, StU 12-14 innerhalb der vorhandenen Baumreihe entlang dem Weg auf dem Flurstück 448, Gemarkung Räckelwitz, Gemeinde Räckelwitz (Maßnahmen-Nr.: 3.2A). Die vorstehende Pflanzliste ist bindend.  
Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

- Anpflanzen von 5 hochstämmigen Obstbäumen 3xvmb, StU 12-14 innerhalb der vorhandenen Baumreihe entlang dem Weg auf dem Flurstück 144, Gemarkung Hölein, Gemeinde Räckelwitz (Maßnahmen-Nr.: 3.3A). Die vorstehende Pflanzliste ist bindend.  
Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

**II. Hinweise**

1. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) Erster Abschnitt  
Genehmigungsbedürftige Anlagen  
§ 4 Genehmigung  
(1) Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belastigen, sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen bedürfen einer Genehmigung.

2. Archäologische Funde  
Archäologische Funde (das sind auffällige 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.  
Diese Bestimmung ist schriftlich im Wortlaut den bei der Flächenerschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an der Baustelle vorliegen.  
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Vorhabenträger hat frühzeitig vor Beginn mit dem Landesamt für Archäologie Verbindung aufzunehmen, damit es zu keinen Bauverzögerungen kommt.

3. Schonung des Landschaftshaushaltes  
Gebäude, bauliche Anlagen sind umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

4. Grundwasser  
Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5.6, § 3(2) 1.2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, das Entnehmen, Zutagelassen, Zutagelassen und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen.  
Sollte unvorhergesehen Grundwasser angeschnitten werden, so sind gem. § 45 Abs. 4 SachsWG die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen zu informieren. Die Verwendung von Grundwasser für Bewässerungszwecke ist unzulässig.

5. Abfallwirtschaft / Bodenschutz  
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3-7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz), so ist durch den Verpflichteten gemäß § 13 Abs. 3 SachsKrBodSchG (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) das Landratsamt Bautzen Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, als zuständige zu informieren.  
Zum Erhalt des Bodens i. S. § 202 BauGB i.V. m. § 1 BbodSchG gelten aus fachlicher Sicht für den Umgang mit Bodenaushub folgende Hinweise:

- Ein Überschütten von Mutterboden mit Aushub- oder Baumaterial ist nicht zulässig.
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Boden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von 2,00 m so anzulegen, das Verdrichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Die Bodenversiegelung sollte durch eine wasserdurchlässige Bauweise im Bereich der Zufahrten und Stellplätze begrenzt werden.

6. Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation  
Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SachsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ObVl) gesichert werden.

7. Grenz- und Gebäudeabstände  
Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung, sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

8. Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.  
Es wird auf § 213 BauGB und § 81 SachsBauO hingewiesen.

Übersichtskarte M 1:10000



Gemeinde Nebelschütz  
Landkreis Bautzen

Bebauungsplan "Gewerbepark Am See"

betroffene Flurstücke Gemarkung Wendischbaselitz  
438/2; 438/3; TF 445/3

Entwurf  
18.04.2024  
M 1 : 500

Gemeinde Nebelschütz  
Hauptstraße 9  
01920 Nebelschütz

**COMMUNALCONCEPT**  
Ingenieurbüro Peter Linke  
Markt 13  
01938 Königshub  
Tel.: 035795 286682  
peterlinke@mac.com