



Bauvorhaben

**1. Änderung Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet  
"An der Kartoffellagerhalle" in Falkenhain**

Auftragnehmer



seecon Ingenieure GmbH

Gemeinsam | Zukunft | Planen

Spinnereistraße 7, Halle 14

04179 Leipzig

Tel.: 0341 / 48 40 511

Fax: 0341 / 48 40 520

Plan / Bauteil

Planzeichnung (Satzung)

Auftraggeber

Gemeinde Lossatal

Karl-Marx-Str. 14

04808 Lossatal

Unterschrift

Datum: 26.05.2016

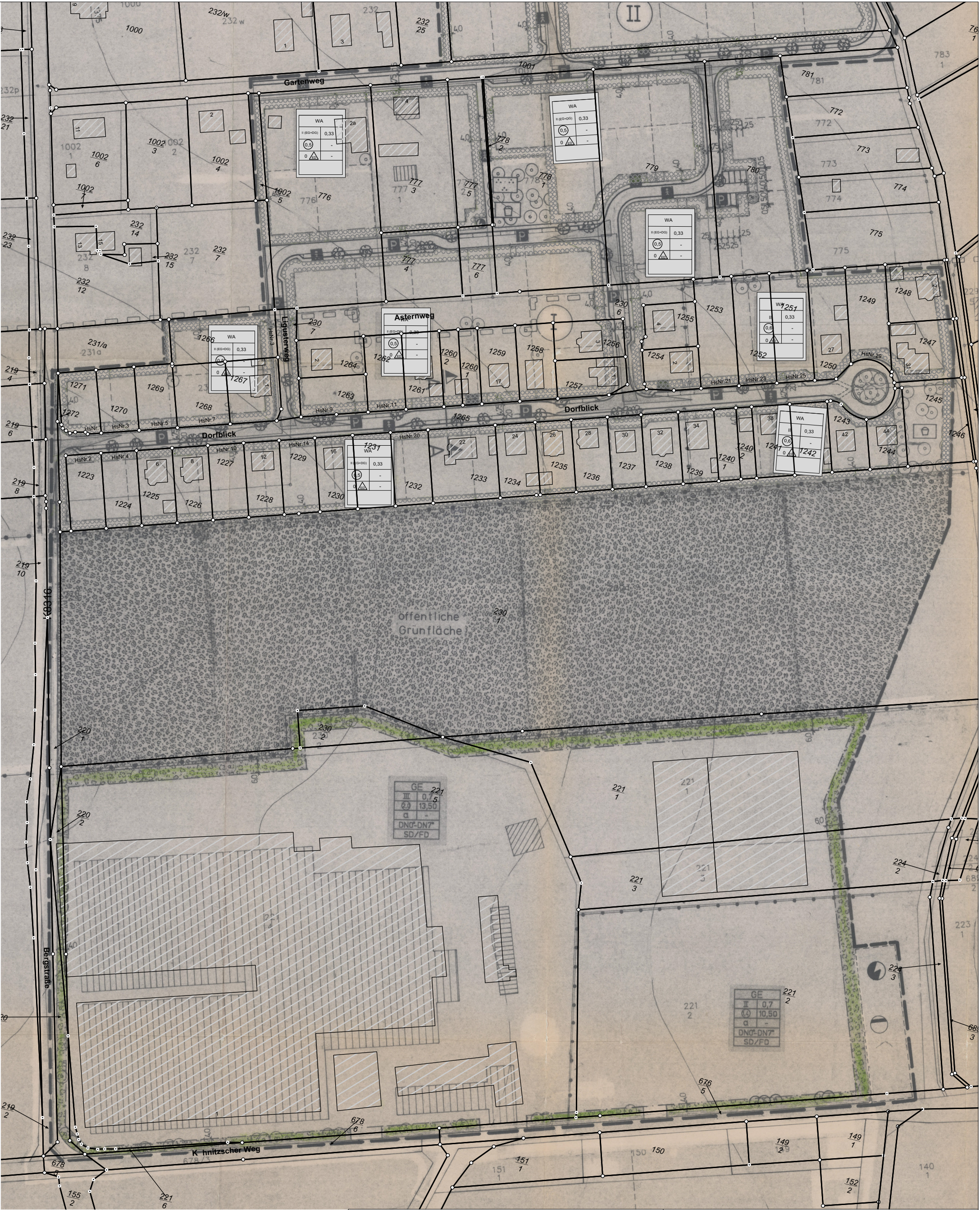
Maßstab: 1 : 1.500

Plan-Nr.: 1.1

Blatt-Nr.: 1 von 2

Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments an Dritte, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.





Bauvorhaben			Plan / Bauteil	
1. Änderung Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet "An der Kartoffellagerhalle" in Falkenhain			Planzeichnung (Satzung)	
Auftragnehmer			Auftraggeber	
<div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div>seecon</div><div>Ingenieure</div></div></div> <div>seecon Ingenieure GmbH Gemeinsam   Zukunft   Planen Spinnereistraße 7, Halle 14 04179 Leipzig Tel.: 0341 / 48 40 511 Fax: 0341 / 48 40 520</div>			Gemeinde Lossatal	
			Karl-Marx-Str. 14 04808 Lossatal	
Unterschrift	Datum: 26.05.2016	Maßstab: 1 : 1.500	Plan-Nr.: 1.2	Blatt-Nr.: 2 von 2
Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments an Dritte, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.				



Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet  
„An der Kartoffellagerhalle“ in Falkenhain  
1. Änderung

**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Lossatal, den 26.05.2016

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I Nr. 61 S. 2141), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.5 Gesetz zur Neufassung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO), vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004), zuletzt geändert am 2. April 2014, SächsGVBl. S. 238, 258
- 1.6 Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234)
- 1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP) In der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)
- 1.8 Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO), vom 18. März 2005 [Berichtigt 14. April 2005(SächsABl. S. 363)], rechtsbereinigt mit Stand 07. August 2012
- 1.9 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 3. März 1993, das zuletzt durch das Gesetz vom 2. April 2014 (SächsGVBl. Nr. 6 vom 30.04.2014 S. 234) geändert worden ist.
- 1.10 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (SächsGVBl. Nr. 5 vom 29.03.2014 S. 146), das zuletzt durch das Gesetz vom 2. April 2014 (SächsGVBl. Nr. 6 vom 30.04.2014 S. 234) geändert worden ist
- 1.11 Landesentwicklungsplan 2013 vom 12.07.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2013
- 1.12 Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008

### **2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das mit „WA“ bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Das mit „GE“ bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO festgesetzt.



Grundsätzlich sind Nutzungen der Grundstücke im Teilgebiet Gewerbe, die über die in einem Gewerbegebiet (GE) zulässigen Emissionsgrenzwerte hinausgehen, unzulässig.

Ohne Ausnahmen unzulässig sind:

- Betriebe der gewerbsmäßigen Unzucht und Striptease-Betriebe
- Freizeitanlagen, Spielhallen und vergleichbare Vergnügungsbetriebe

Die vorgenannten Nutzungsausschlüsse beziehen sich sowohl auf jede Eigentätigkeit des Grundstückseigentümers als auch auf Nutzungen des Grundstücks oder der Bauwerke durch Dritte. Die Nutzungsausschlüsse gelten darüber hinaus nicht nur für unmittelbar auf dem Grundstück durchgeführte Nutzungen, sondern auch dann und insoweit, als das Grundstück dazu genutzt oder benutzt werden soll, die vorstehend beschriebenen Nutzungen auf anderen Grundstücken zu ermöglichen oder diesen Nutzungen zu dienen.

Des Weiteren ohne Ausnahme unzulässig sind:

- Gewerbe- und Industriebetriebe gem. Verordnung über die Herkunftsbereiche von Abwasser (Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.87 (BGBl. I S. 1578)).

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich aus den zeichnerisch festgesetzten Planeinschriften im Einzelfall kein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

### 4. Bauweise

- 4.1 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO:  
Gebäude mit einer größeren Gesamtlänge als 60 m sind in mindestens 2 Baukörper, ab einer Gesamtlänge von mehr als 120 m in mindestens 3 Baukörper zu untergliedern.

Als Untergliederung im Sinne dieser Festlegung gilt:

- a) eine durchgehende Trennung der Baukörper mit einem Mindestabstand von 5 m untereinander,
- b) eine Unterbrechung der Gebäudeflucht durch Nischen- oder Seitenversprünge

- 4.2 Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

- 4.3 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### Für das allgemeine Wohngebiet:

- 4.4 Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 der BauNVO, mit der Abweichung, dass Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an Hauptgebäuden angebaut werden.  
Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen. An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen sind einheitlich zu gestalten. Vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Stauraum von 3,50 m Breite und 5,00 m Tiefe, vor Doppelgaragen ein solcher von 5,00 m Breite und 5,00 m Tiefe vorhanden sein. Der Stauraum muss einfriedungslos bleiben.



## 5. Gestaltung der Gebäude

### 5.1 Im Gewerbegebiet gilt:

Bei Dachneigungen bis zu 7° sind Dachentwässerungsrinnen als verdeckt liegende Rinnen auszuführen. Die Attiken sind bis 60 cm über Rinnenoberkante zu führen. Die Fassadenflächen sollten mit einem farblich neutralem (lichtes Grau bis Ocker) Putz versehen werden.

## 6. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern nicht zwingende Gründe dagegen sprechen, sind Nebenanlagen in die Hauptgebäude baulich-gestalterisch zu integrieren, insbesondere Nebenanlagen zur Versorgung der Gesamtanlage mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sind unmittelbar im bzw. am Gebäude anzuordnen.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen im Gewerbegebiet sowie die in den allgemeinen Wohngebieten als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Flächen sind zu modellieren und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Gewerbegebiet sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 20 cm vorzusehen. Pro 15 Meter Grundstücksbreite ist ein Baum vorzusehen, bei kleineren Grundstücken mindestens ein Baum je Grundstück. Zusätzlich zu den vorgenannten Bäumen ist je 15 Meter Grundstücksbreite eine Dreiergruppe bodenständiger, baumartig gewachsener Gehölze vorzusehen, bei kleineren Grundstücken mindestens eine Gruppe pro Grundstück. Die Baum- und Strauchgruppen sind in lockerer Gruppierung anzuordnen.

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Flächen entlang der Verkehrsflächen dürfen nur durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden (maximal 2 je Grundstücksseite).

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen sind die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzgärten zulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straßendecke) überschreitet.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) zu befestigen.



Für das Gewerbegebiet gilt:

Beim Bau von Erschließungsflächen, Park- und Stellplätzen, Lagerflächen etc. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterrasen, breitfugig verlegtem Betonverbundsteinpflaster statt Asphalt o.ä.). LKW-Stellplätze sind mit Betonverbundsteinpflaster zu befestigen.

Die Materialien für Außenbeleuchtung, Gehwege, Fahrstraßen und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in Art, Format und Farbton mit den im Gemeinschaftsbereich verwendeten Materialien in Einklang zu bringen.

Freileitungen auf dem Baugrundstück sind unzulässig.

Andienungszonen für LKW sind an den zu den Gemeinschaftsflächen orientierten Grundstücksfronten (Straßen- und Grünflächen) nicht zulässig.

## 8. Einfriedungen

Im Gewerbegebiet:

Grüner Maschendrahtzaun in einer max. Höhe von 1,60 m, entlang der Straße, im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche.

In den übrigen Bereichen kann der Zaun auf die Grundstücksgrenzen gesetzt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet:

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Zulässig sind lebende (Pflanzungen) und nichtlebende (Zäune) Einfriedungen. An Grenzen zu öffentlichen Flächen dürfen massive Einfriedungen (z.B. Vollmauer) nicht höher als 0,50 m sein (Sockelbereich).

## 9. Entwässerung der Baugrundstücke

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Sämtliche im Rahmen der Dachentwässerung anfallenden Abwässer sind, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Gleiches gilt nach Möglichkeit für die Abwässer der nicht befahrenen, befestigten Grundstücksflächen.

Oberflächenwasser von stark frequentierten Park- und Stellplätzen, Tankstellen und Waschplätzen etc. sind durch Leichtflüssigkeitsabscheider vorzureinigen und in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

## 10. Landwirtschaftsklausel

Die Grundstückseigentümer haben Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken ausgehen, entschädigungslos zu dulden.



## 11. Immissionsschutz

Im gesamten Gewerbegebiet sind lediglich Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.86 abzuleiten.

Störende Emissionen im Sinne dieser Festsetzungen sind Emissionen, die in angrenzenden bzw. im unmittelbaren Einwirkungsbereich liegenden Wohngebieten oder sonstigen schutzbedürftigen Gebieten zu unzumutbaren Immissionseinwirkungen im Sinne des § 9 BGB führen können. Dies kann auch bei Einhaltung vorgeschriebener Emissionswerte für einzelne Schadstoffe bei Einzelanlagen der Fall sein und bedarf einer kumulativen Betrachtungsweise bei der Einzelgenehmigung.

Bodennahe Emissionen im Sinne dieser Festsetzungen sind Emissionen, deren ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung nicht gewährleistet ist.

Das Immissionsniveau der im Einwirkungsbereich liegenden Wohngebiete oder sonstiger schutzbedürftiger Flächen ist gem. Ziffer 2.4.4 der TA-Luft in der Beurteilung des ungestörten Abtransportes mit der freien Luftströmung (unter Berücksichtigung der Inversionsgrenze bei Strahlungsinversion) einzubeziehen.

Zum Schutz der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung dürfen im Gewerbegebiet nur solche Anlagen errichtet werden, die nach § 4 Abs. 1 BImSchG nicht genehmigungspflichtig sind. Unzumutbare Schallimmissionen in den Wohngebieten sind durch entsprechende Maßnahmen innerhalb der Gewerbeflächen (Lärmschutzwälle oder -wände etc.) auszuschließen. Für die immissionsrechtliche Beurteilung ist die DIN 18005 Teil 1 und die TA-Lärm maßgeblich.

## 12. Versorgungsleitungen

Wegen der Abstände zwischen der Bebauung und den vorhandenen Versorgungsleitungen sind Einzelabstimmungen mit den Versorgungsträgern durchzuführen.

## 13. Löschwasserbedarf

Das Wohn- und Gewerbegebiet „An der Kartoffellagerhalle“ wird mit Hydranten ausgestattet, die in einem Abstand von ca. 100 m auf öffentlichen Flächen installiert werden.

Solange der Löschwasserbedarf jedoch nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gedeckt werden kann, hat der Bauherr die Löschwasserbevorratung auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Art, Lage und Größe der für den Brandschutz im einzelnen erforderlichen Löschwasserbevorratung (Löschwasserteiche, -zisternen oder ähnliches) sind mit der Brandschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen. Der Nachweis des Objektschutzes ist mit dem Bauantrag einzureichen.



## 14. Abgrenzung von Verkehrsflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich (Hinterbeton von Bordsteinen und Rabattenplatten). Das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Sämtliche mit Pflanzgebot bis 0,80 m versehenen Flächen (Verkehrsgrünflächen, Pflanzinseln u. ä.) sind mit Randsteinen von mindestens 0,25 m Höhe über Straßenniveau von der Verkehrsfläche zu trennen.

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Stützmauern oder Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

## **II. Hinweise**

### 15. Archäologische Funde

- 15.1 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art – auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Sächsischen Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Telefon: 0351/8926199, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
- 15.2 Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Sächsische Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.
- 15.3 Die Passagen 15.1 und 15.2 sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
- 15.4 Die Passagen unter 15.1 und 15.2 sind schriftlich im Wortlaut stets den Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

### 16. Bestandsschutz

Für innerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhandene bauliche Anlagen wird Bestandsschutz gewährt, sofern sie nicht die Gesamterschließungsmaßnahme verhindern. Bauliche Veränderungen an den Gebäuden dürfen jedoch nur unter Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen durchgeführt werden.

### 17. Erschließung

Das Plangebiet wird in 2 Erschließungsabschnitte I und II eingeteilt, die in Anpassung an den tatsächlichen Bedarf und abhängig von den finanziellen Mitteln der Gemeinde ausgeführt werden.



## 18. Schutz des Bodens

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, ist die Wiederverwertung des Bodens anzustreben.

Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt, getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung ist zu achten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden.

## 19. Pflanzenverwendung / Artenliste

Bei der Pflanzung sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Bei der Bepflanzung sind folgende Pflanzenarten zu verwenden. Bei der Artenauswahl ist auf die Standortansprüche der Bäume und Sträucher zu achten.

Hochstämme	
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Gemeine Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Berg-Ahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Hecken/Sträucher	
Haselnuss	- <i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Kriech-Rose	- <i>Rosa arvensis</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Roter Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Walnuss	- <i>Juglans regia</i>
Sorten Obstgehölze:	
Apfelsorten	- <i>Malus spec.:</i>
	Cox´Orange
	Bohnapfel
	Gelbe Sächsische Renette
	Edelborsdorfer



			Zimtrenette
			Roter Boskoop
			Kaiser Wilhelm
			und andere regionaltypische Sorten
Birnensorten	-	<i>Pyrus spec.:</i>	
			Alexander Lukas
			Gellerts Butterbirne
			Gute Graue
			Köstliche von Charneu
			Lange grüne Winterbirne
			Madame Verte
			Meissner Liebchenbirne
			Minister Dr. Lucius
			und andere regionaltypische Sorten
Kirschensorten	-	<i>Prunus avium spec.</i>	
			Große Germersdorfer
			Grosse Schwarze Knorpel
			Schneiders späte Knorpel
			Teickners Schwarze Herzkirsche
			Büttners Rote Knorpel
			und andere regionaltypische Sorten