

**Zeichenerklärung:**

**I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanV 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

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

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

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanV 90

EFFF = Erdgeschößertfußbodenhöhe in müDHHN2016

III. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

z.B. 3,00

Bemaßung

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

vorh. Gebäude

gepl. Gebäude

gepl. Betriebsstraße mit Stellplätzen

vorh. Böschung

gepl. Graben

vorh. Geländehöhe, gemessen

154,30

**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.

Zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO)

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 Grundstücksfläche zugelassen.

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 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFF) und dem Abstand zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und dem Erdgeschossfertigfußboden. 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 DWA-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>CEP</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>CEP</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>).

**II. Hinweis**

1. 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 433/8, 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 Chameux

Konferenzbirne

Süßkirschen:

Kassins Frühe

Schneider späte Knorpel

Hedelfinger

Pflaumen:

Hauszwetschge

Althaus Reneklode

Wangenheimer

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

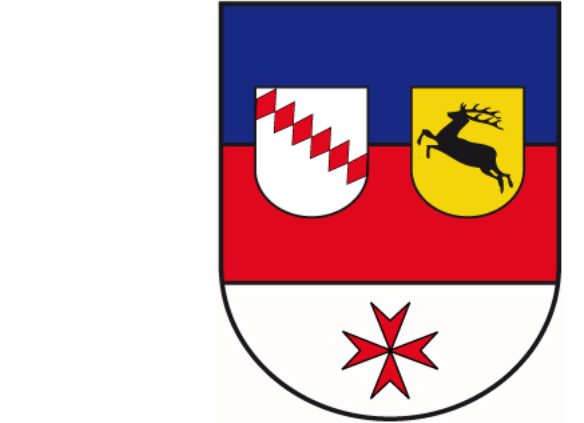
- Anpflanzen von 5 hochstämmigen Obstbäumen 3xvmb, STU 12-14 innerhalb der vorhandenen Baumreihe entlang dem Weg auf dem Flurstück 448, Gemarkung Räckelwitz, Gemeinde Räckelwitz (Maßnahmen-Nr.: 3.2A). Die vorstehende Pflanzliste ist bindend.

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 Höflein, 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.

**Übersichtskarte M 1:10000**



**Gemeinde Räckelwitz**  
**Landkreis Bautzen**

**Bebauungsplan "Gewerbepark Am See"**

betroffene Flurstücke Gemarkung Schmeckwitz  
132/1

**Entwurf**

18.04.2024

M 1 : 500

Gemeinde Räckelwitz  
Hauptstraße 41  
01920 Räckelwitz

Markt 13  
01936 Königsbrück  
Tel.: 035795 28682  
peterlinke@mac.com

**COMMUNALCONCEPT**  
-Ingenieurbüro Peter Linke-