DER BEBAUUNGSPLAN
BESTEHT AUS DER PLANZEICHNUNG A0
MIT DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL A)
SOWIE DER BEGRÜNDUNG (TEIL B) MIT ANLAGEN

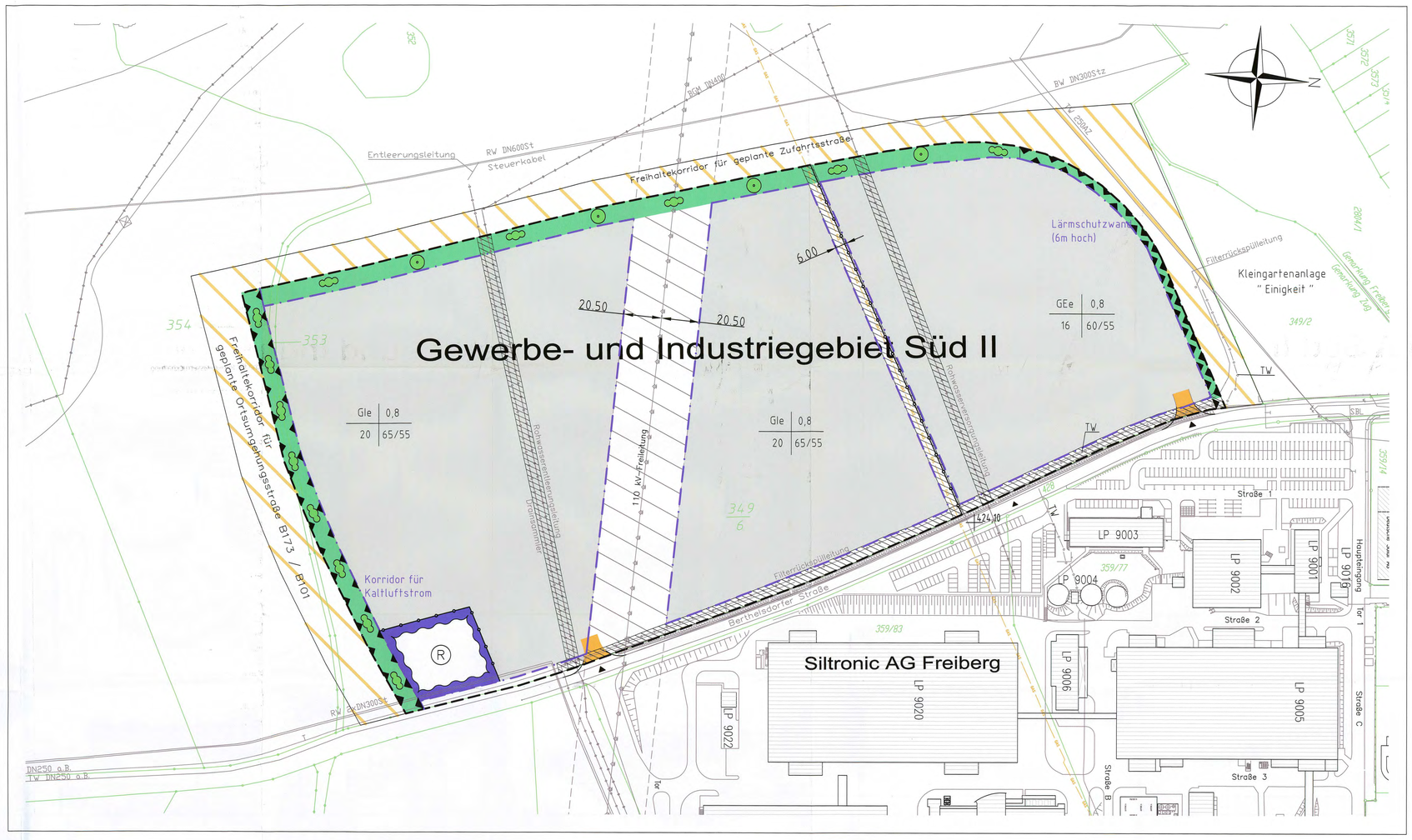
BEBAUUNGSPLAN 031
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SÜD II

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - Gle — Industriegebiet (eingeschränktes Industriegebiet § 9 BauNVO)
   - GEe — Gewerbegebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
   - Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze (§ 16 u. § 18 BauNVO)
3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (§ 1 Abs.4 u. § 16 Abs.5 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
4. Nutzungsschablone

1	2
3	4

   1 Art der baulichen Nutzung
   2 Grundflächenzahl
   3 Höhe der baulichen Anlagen in m
   4 flächenspezifischer Schalleistungspegel FSP in dBA/qm Tag/Nacht
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
   - private Straßenverkehrsfläche
6. Fläche für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
   - Fläche für Regenwasserrückhaltung
7. Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
   - Anpflanzen von Bäumen
   - Anpflanzen von Sträuchern
8. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
   - Lärmschutz / Kaltluftstrom
9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
   Bestand
   - 110kV Freileitung
   - Gashochdruckleitung
   - Filterspülleitung
   - Trinkwasserversorgungsleitung
   - Rohwasserversorgungsleitung
   - Rohwasserentleerungsleitung
   - Drainsammler
10. Nachrichtliche Bestandsangaben
    - Flurstücksgrenze
    - 349/6 — Flurstücksnummer
    - 384.00 — topographische Höhenpunkte
    - Leitungsschutzstreifen
    - Gebäudebestand



Textliche Festsetzungen

1. Umfang und Geltungsbereich

1.1. Umfang (§ 9 Absatz 7 und 8 BauGB)

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (Teil A) sowie der Begründung (Teil B) mit Anlagen. Die Verfahrensvermerke befinden sich auf dem Planteil A.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Absatz 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** umfasst eine Fläche von ca. 10 ha aus Teilflächen der Flurstücke 349/6, 353 und 354 der Gemarkung Zug.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB; §§ 8 und 9 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist den im Plan dargestellten Nutzungsschablonen der einzelnen Baufelder zu entnehmen:

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig sind nur Betriebe der Halbleiterindustrie

GIe eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zulässig sind nur Betriebe der Halbleiterindustrie

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO ist den im Plan dargestellten Nutzungsschablonen der einzelnen Baufelder zu entnehmen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO) ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO als Obergrenze festgesetzt:

GRZ 0,8 im Gewerbegebiet GEe
GRZ 0,8 im Industriegebiet GIe

Die **Höhe baulicher Anlagen** (h) ist gemäß § 16 Absatz 4 und § 18 BauNVO als Obergrenze festgesetzt:

h = 16 m im Gewerbegebiet GEe
h = 20 m im Industriegebiet GIe

über dem in der Planzeichnung angegebenen Niveau der Berthelsdorfer Straße. Eine Überschreitung der Obergrenze wird als Ausnahme für Treppen-, Aufzugsbauten oder für über Dach notwendige Verfahrensanlagen, die die Ausbreitung schädlicher Emissionen verhindern, zugelassen.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 2 BauGB; § 23 BauNVO)

2.3.1. Festsetzung der **Baugrenze** gemäß Planeintragung (§ 23 Absätze 3 und 4 BauNVO).

2.3.2. **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Absatz 1 und Absatz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 4, 11 und 22 BauGB)

2.4.1. Die Herstellung der Stellplätze für Kfz erfolgt auf der Grundlage des § 49 der Sächsischen Bauordnung. Der notwendige Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO.

2.4.2. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, in Abstimmung mit den Betreibern können sie auf Leitungsschutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen errichtet werden.

2.5. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 12 - 14 BauGB)

2.5.1. Für die vorhandene 110 kV-Freileitung ist nach Vorgabe der envia Mitteldeutsche Energie AG ein Leitungsschutzstreifen von 20,5 m links und rechts der Trassenachse festgesetzt und im Plan eingezeichnet. Eine Unterbauung im begrenzten Umfang ist unter Beachtung der Abstände nach DIN EN 50341-3-4 (DIN VDE 0210) in Abstimmung mit der envia Mitteldeutsche Energie AG auf der Grundlage eines konkreten Bebauungskonzeptes möglich. Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind nicht zulässig.

2.5.2. Für die vorhandene Gashochdruckleitung ist nach Vorgabe der Freiberger Erdgas GmbH ein Leitungsschutzstreifen von 6 m Breite festgesetzt und im Plan eingezeichnet. Bebauungen mit einem Abstand kleiner als 20 m sind mit dem Betreiber der Gashochdruckleitung abzustimmen.

2.5.3. Das Plangebiet ist abwasserseitig im Trennsystem zu erschließen. Das Sanitärabwasser und eventuell organisch belastetes betriebliches Abwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Gering verschmutztes (vorgereinigtes) betriebliches Abwasser und Regenwasser sind in den Münzbach einzuleiten. Hierbei darf der gedrosselte Regenwasserzufluss 3 l/sec. ha nicht überschreiten. Die Einleitungsmenge für vorgereinigtes betriebliches Abwasser darf 20 l/sec nicht überschreiten. Die Einleitung der Abwässer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 64 SächsWG.

2.5.1. Das Plangebiet ist trinkwasserseitig über das öffentliche Trinkwassernetz zu erschließen. Löschwasser ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und aus den vorhandenen Rohwassertrassen zu decken. Die Deckung des Löschwasserbedarfes ist mit den Baugenehmigungsunterlagen nachzuweisen.

2.5.5 Vorhandene private Rohwassertrassen, Trinkwasserversorgungsleitungen, Entleerungsleitungen und Filterspülleitungen, die das Plangebiet queren, sind mit Schutzstreifen im Plan eingezeichnet.

2.6. Schutzvorkehrungen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 24 BauGB)

2.6.1. **Schallschutz**

Zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlage „Einigkeit" und der Wohnbebauung an der Damaschkestrasse wird eine Begrenzung der höchstzulässigen Schallemission je m² Grundstücksfläche **(flächenspezifischer Schalleistungspegel - FSP)** für Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) festgesetzt:

	FSP am Tag	FSP in der Nacht
GEe	60 dBA/m²	55 dBA/m²
GIe	65 dBA/m²	55 dBA/m².

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG eine 6 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Es muss bei der Wohnbebauung in der Damaschkestraße in Höhe des 1. Obergeschosses ein maximal zulässiger Immissions-Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts gesichert werden. Sofern eine gutachterlich erarbeitete Schallimmissionsprognose vor Inbetriebnahme den Nachweis erbringt, dass mit der konkreten Bebauung der vg. Immissions-Beurteilungspegel eingehalten bzw. unterschritten wird, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

2.6.2. **Bodenschutz**

Die Verwertung von **Aushubmaterial** außerhalb des Plangebietes ist nur in Gebieten mit gleicher oder höherer Belastung und in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamtes Freiberg zulässig.
Bodenmaterial, welches die nachfolgend aufgeführten Konzentrationsgrenzen überschreitet, ist als besonders überwachungsbedürftiger Abfall (Abfallschlüssel 170503* - Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten) einzustufen:

Arsen	1.000 mg/kg Feststoff bzw. 0,5 mg/l im Eluat
Blei	2.500 mg/kg Feststoff bzw. 1,0 mg/l im Eluat
Cadmium	100 mg/kg Feststoff bzw. 0,1 mg/l im Eluat

Durch vollflächige Bebauung, Versiegelung oder Begrünung ist ein **Abwehen von Stäuben** des originalen Bodens zu verhindern.

2.7. Grünordnung und Naturschutz (§ 9 Absatz 1 Ziffer 20 und 25a BauGB)

2.7.1. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Inbetriebnahme der ersten Industrieeinheit zu realisieren und die Fertigstellung der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen:
- Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zur Gebietseingrünung gemäß Planzeichen zu bepflanzen,
- die festgesetzte Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze zum Plangebiet ist zu begrünen,
- ein Fledermausquartier ist im ungenutzten Betonbunker auf dem Flurstück 359/81 anzulegen,
- in der Aue des Münzbaches auf dem Flurstück 369 ist ein Permanentgewässer anzulegen,
- in der Uferzone des Permanentgewässers ist eine initiale Gehölzpflanzung vorzunehmen,
- im Übergang des Permanentgewässers zum angrenzenden Weideland ist die Entwicklung eines Staudensaumes vorzusehen.

2.7.2. **Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen**

Als zusätzliche Kompensationsmaßnahmen zum Landschaftspflegerischen Begleitplan und unter Beachtung der Festsetzung 2.7.1. werden folgende **Eingriffsminderungs- bzw. Begrünungsmaßnahmen** gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V. § 8 Absatz 1 SächsBO festgesetzt:
- für Betriebs- und Stellflächen sind, wenn es der technologische Prozess erlaubt, wasserdurchlässige Materialien zu verwenden,
- je 2000 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen,
- je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen,
- Flachdächer sind, wenn es die Produktionstechnologie erlaubt, extensiv zu begrünen.

2.8. Klimaschutz

Zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des südlich des Plangebietes ausgewiesenen Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftabflussgebietes und zur Sicherung der Frischluftzufuhr für das umliegende Siedlungsklima ist nur eine rechtwinklige Anordnung der Baukörper zur Berthelsdorfer Straße zulässig. An der Südgrenze des Plangebietes ist ein Korridor für die Kaltluftströme in Form einer 10 m breiten Grünfläche, auf der nur eine Bepflanzung mit Sträuchern zulässig ist, anzulegen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1. Dächer (§ 83 SächsBO)

Es werden gemäß § 12 (2) SächsBO **für das gesamte Plangebiet Flachdächer** festgesetzt.

3.2. Einfriedungen (gemäß § 10 SächsBO)

Als Einfriedung wird Drahtzaun mit einer Höhe von max. 2,50 m festgesetzt.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB)

4.1. Altlastensituation

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster des Landkreises Freiberg.
Es besteht aber eine unverzügliche Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde, wenn erhebliche Bodenbelastungen (gem. § 10 Sächsisches Altlasten- und Bodengesetz) bekannt werden.

4.2. Bodenfunde

Da das Plangebiet archäologisches Relevanzgebiet ist, ist der Beginn aller erdeingreifenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit einem Vorlauf von wenigstens vier Wochen mit dem Landesamt für Archäologie abzustimmen, um die archäologische Begutachtung der Fläche zu vereinbaren.
Gemäß § 20 SächsDSchG sind ausführende Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

4.3. Altbergbau

Da der Geltungsbereich des Plangebietes in einem alten Bergbaugebiet liegt, sind alle Baugruben und Leitungsgräben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen und das Ergebnis dem Bergamt Chemnitz anzuzeigen.

4.4. Freihaltekorridor Ortsumgehung

Auf der Grundlage der Entscheidung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 28.10.2004 in einem Zielabweichungsverfahren nach § 17 Sächsisches Landesplanungsgesetz schließt sich an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung ein Freihaltekorridor für laufende Straßenplanungen im Zusammenhang mit der Ortsumgehung Freiberg an.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 29.06.2004 die Aufstellung des Bebauungs- planes 031 "Gewerbe- und Industriegebiet Süd II" beschlossen.

Freiberg, 10.04.2006 — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan-Vorentwurf und die dazugehörige Begründung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.07. bis 20.08.2004 während der Dienstzeit im Technischen Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 07.07.2004 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt worden. Ebenso wurden die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Freiberg, 10.04.2006 — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 03.03.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung zu billigen und öffentlich auszulegen.

Freiberg, 10.04.2006 — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.03. bis 02.05.2005 während der Dienstzeit im Technischen Rathaus öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.03.2005 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung unterrichtet worden.

Freiberg, 10.04.2006 — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die von der Planung berührter Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Freiberg, 10.04.2006 — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

PRÜFUNG DER ANREGUNGEN
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange in der öffentlichen Sitzung am 06.04.06 geprüft. Das Ergebniss ist mitgeteilt worden.

Freiberg, 10.04.2006 — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan ist mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 BauGB durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Freiberg in der öffentlichen Sitzung am 06.04.06 als Satzung beschlossen worden.

Freiberg, 10.04.2006 — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

GENEHMIGUNG
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde des Landratsamtes vom 07.07.06 AZ 804-06 mit / ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Freiberg, 10.07.2006 — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Freiberg, 10.07.2006 — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.07.06 im Amtsblatt der Stadt Freiberg ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist am 17.07.06 in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Freiberg, 13.07.2006 — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

KATASTERAMT
Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Planungsgebietes bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

Zschopau, 09. März 2006 — Ort, Datum, Siegeldruck

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993
Planzeichenverordnung	(PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)
Sächsische Bauordnung	(SächsBO) in der Bekanntmachung der Neufassung 01.10.2004

VORHABEN

Bebauungsplan Nr. 031
Freiberg Süd II

Teil A

PLANINHALT

Fassung Februar 2006

TRÄGER DER PLANUNG:

Stadt Freiberg

ENTWURFSVERFASSER	Dr. Hauk	DATUM	09.02.2006
OBJEKTVERANTWORTLICHER	Dr. Hauk	MASZSTAB	1:1000
PLANBEARBEITER	Rall	PLAN-NR.	

BBF Baubüro Freiberg GmbH
Architektur • Planung • Statik
GESCHÄFTSSTELLE
Waisenstraße 3, 09599 FREIBERG
phone: 03731/27 89-0, fax: 03731/27 89-22
e-mail: bbf@bbf-freiberg.de
BÜRO FREIBERG SÜD
Bahnhofstr. 9, 09599 FREIBERG
phone: 03731/20 71-0, fax: 03731/20 71-22
e-mail: bbf-sued@bbf-freiberg.de