Teil B

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 22414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Stadtrat der Stadt Plauen am ……..…….den Bebauungsplan Nr. 031 "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen – Oberlosa, Teil 1", bestehend aus dem Teil A Planteil und dem Teil B Textteil mit Datum vom …….…… als Satzung beschlossen.

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Das engere Plangebiet (Gewerbe- und Industrieflächen/ interne Ausgleichsflächen) umfasst teilweise oder vollständig die Flurstücke 949/22; 1023; 1026; 1036/3; 1037; 1038; 1039/2 der Gemarkung Oberlosa zwischen der Bundesautobahn A 72, der Bundesstraße B 92 sowie Flurstücke zwischen der Bundesstraße B 92 und dem Eiditzbohach.

Das weitere Plangebiet (externe Ausgleichsflächen) umfasst teilweise oder vollständig folgende Flurstücke:

- Flurstücke 834/81 und 834/83 der Gemarkung Haselbrunn zwischen Bahngelände/Essigsteig und dem Werksgelände „BS – Plamag" (ehemaliges „Welah-Gelände")
- Flurstücke 125; 126; 127; 128; 143 der Gemarkung Tauschwitz westlich anschließend an die Photovoltaikanlage Plauen – Sorga

§ 2 Regelungsinhalt

Bebauungsplan
Teil A Planzeichnung (M 1:2000); Teil B Textliche Festsetzungen/Verfahrensablauf (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen); Begründung zum Bebauungsplan (Textliche Begründung zum Bebauungsplan: Grundlagen/Städtebauliche Planung/Planungen zur Grünordnung, Literatur- und Quellenverzeichnis, Anhang, Abbildungsverzeichnis, Tabellenverzeichnis, Zugehörige Planunterlagen: Plan 2-1 Grünordnungsplan/Plan 2-2 Grünordnungsplan); Gutachten (Umweltverträglichkeitsuntersuchung, Artenschutzfachbeitrag, Lärmgutachten, Hydrogeologisches Gutachten).

I FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(NACH § 9 BAUGB, § 89 SächsBO)

Nutzungsschablone

GI 1	Art der baulichen Nutzung
0.8 | 2.4	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
a	Bauweise
Traufhöhe max. 20m IV	Traufhöhe, Einzelhöhe, Geschossigkeit
FD bis 5° PD/SD 20° -25°	Dachform / Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 zulässiges Höchstmaß der Grundflächenzahl
2,4 zulässiges Höchstmaß der Geschossflächenzahl
IV zulässiges Höchstmaß von 4 Vollgeschossen
TH maximale Traufhöhe 20,00 m
z.B. SD / PD / FD Satteldach / Pultdach / Flachdach

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche – für die Aufteilung gelten die dargestellten Regelquerschnitte

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdisch
Unterirdisch

AW Mischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser
TW Trinkwasser
Elt Stromversorgung
Gas Gasversorgung
Tele Telekommunikation

6. Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Abwasser

Wasser

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

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB Regenrückhaltebecken

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

zu pflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

zu fällende Bäume

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teil 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Hinweise

Sichtdreieck bemessen auf 70 km/h

Aufschüttung

Abgrabung

520 Höhenangaben über HN

Flurstücksgrenze

864/2 Flurstücksnummern

12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

RVS Regionaler Vorsorgestandort

einstweilig sichergestelltes LSG „Taltitz - Unterlosaer Kuppenland"

Denkmal 05-04-D-04 — Archäologisches Kulturdenkmal nach Kulturdenkmalliste (Gräber unbekannter Zeitstellung) 05040-D-04

Kompensationsmaßnahme aufgrund Planfeststellung A 72 "Neubauabschnitt Eichtenhain" — Kompensationsmaßnahme LASuV A 72

40 m Bauverbotszone Autobahn

100 m Baubeschränkungszone Autobahn

20 m Bauverbotszone Bundesfernstraße

40 m Baubeschränkungszone Bundesfernstraße

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(NACH § 9 BAUGB, § 89 SächsBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Industriegebiet im Sinne des § 9 der BauNVO (Baunutzungsverordnung).

1.2 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind Einrichtungen nach

– § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, Stellplatz- und Garagenanlagen)
– § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen)
– § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

ausgeschlossen.

1.3 Im Geltungsbereich des Industriegebietes können nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 Im Geltungsbereich des Industriegebietes werden eine gewerbliche Tierhaltung sowie die Errichtung von Stallungen bzw. Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung ausgeschlossen.

1.6 Selbstständige Photovoltaikfreiflächenanlagen, Autohöfe sowie Park- und Rastanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

1.7 Logistikbetriebe sind nur i. V. mit produzierender Industrie oder produzierendem Gewerbe oder bei überregionaler Bedeutung zulässig.

1.8 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Zulässige LEK für die Beurteilungszeiträume tags und nachts

Lfd. Nr.	Teilfläche	L(EK) tags in dB/m²	L(EK) nachts in dB/m²
1	GI 1	73	56
2	GI 2	76	61

1.9 Auf den Industrieflächen der Teilgebiete GI 1 und GI 2 sind Büroräume auf der von der BAB 72 abgewandten Seite der Gebäude zu platzieren

1.10 Auf den Industrieflächen der Teilgebiete GI 1 und GI 2 ist die erforderliche Mindest-Luftschalldämmung der Außenbauteile von Büroräumen gemäß Lärmpegelbereich IV (66 – 70 dB) einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Werte.

2.2 Falls der Produktionsablauf es erfordert, kann die maximal festgesetzte Traufhöhe in Teilbereichen ausnahmsweise überschritten werden. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen sind bezogen auf den höchstgelegenen angeschnittenen Geländepunkt des Rohplanums nach Abschluss der Erschließungsarbeiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Industriegebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. die Baukörper (Hallen) können auch über 50 m Länge geplant und gebaut werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur insoweit zulässig, sofern es sich nicht um Gebäude handelt. Ausnahmen hierzu können für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

5. Flächen für Regenrückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16)

5.1 Verringerung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen
Vorausgesetzt, dass keine betriebsbedingten Schadstoffe in den Boden gelangen, hat die Befestigung privater Verkehrsflächen (z. B. Stellplätze, Fußwege) mit offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite mind. 10 mm), Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu erfolgen. Derartig versiegelte Flächen sind zu 50 % auf den zu erbringenden Mindestgrünflächenanteil anrechenbar.
Die räumlich festgesetzten, nicht überbaubaren privaten Grünflächen sind dicht mit hoch wachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind zu 100 % auf den Mindestgrünflächenanteil anrechenbar.
Befestigte Hofflächen dürfen, ausgenommen an Einfahrten, nicht unmittelbar an die Straßenflächen angrenzen. Zwischen privaten Hofflächen und der Straße ist mind. ein 5 m breiter Pflanzstreifen (Vorzone) anzulegen. Grenzen zwischen benachbarten Grundstücken sind in einer Breite von 5 m freizuhalten und zu bepflanzen. Das gleiche gilt für Grenzen zu Straßenflächen.

5.2 Dachbegrünung
Die Begrünung von Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 20 % (vgl. Pflanzenliste 2a und 2b), kann zu 100 % auf den zu erbringenden Mindestbegrünungsanteil angerechnet werden.

5.3 Oberflächenentwässerung
Abwässer von Dächern und nicht verunreinigungsgefährdenden Flächen der gewerblich genutzten Parzellen sind über ein getrenntes Entwässerungssystem, je nach Möglichkeit über Verdunstungs- und Versickerungsmulden (z. B. Straßenbegleitgrün oder über private Regenrückhaltebecken (die der Löschwasserversorgung dienen können) den Oberflächengewässern, dem Grundwasser oder der Verdunstung zuzuführen. Private Versickerungsflächen (nicht aber mit Beton o. ä. abgedichtete Becken) sind zu 100 % auf den zu erbringenden Mindestbegrünungsanteil anrechenbar.

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

6.1 Allgemeine Grundsätze
Ständiger Bodenschutzgrundsätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der bei der Anlage von Gewässern anfallende Oberboden- und Erdaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Pflanzung von Immissionsschutzpflanzungen hat mit herkunftsgerechtem Pflanzgut entsprechend Forstermehrungsgutgesetz (FoVG) zu erfolgen. Die künftige Pflege hat nur abschnittsweise alle 15-20 Jahre durch „auf-den-Stock-setzen" zu erfolgen.
Bei den freien Gehölzpflanzungen ist Pflanzenliste 1 anzuwenden, wobei auf 400 m² Flächenanteil mindestens ein Solitärbaum (STU 12/14) der genannten Baumarten zu pflanzen ist. Die Anlage hat so zu erfolgen, dass eine reich gegliederte Außenlinie mit großen Nischenreichtum entsteht. Die künftige Pflege hat nur abschnittsweise alle 15-20 Jahre durch „auf-den-Stock-setzen" zu erfolgen.
Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Krautsaum zu umschließen. Dieser ist bei Acker als Vornutzung zunächst entweder mit auf im Naturraum gewonnenem Mahdgut artenreicher Wiesen zu „impfen" oder als Landschaftsrasen einzusäen, anschließend jedoch nur alle 3–5 Jahre einmalig zu mähen, um Gehölzaufwuchs zu unterdrücken. Flächige Gehölzpflanzungen sind mit einem Verbissschutzzaun zu umgeben, Einzelbäume sind durch Stammschutz vor Verbiss zu schützen.
Bei Intensivgrünland als Vornutzung erübrigt sich die Aussaat von Landschaftsrasen.
Bei der Entwicklung von Sukzessionsmaßnahmen auf derzeitigen Ackerflächen hat stets vorab vorrangig eine „Impfung" mit im Naturraum gewonnenem Mahdgut artenreicher Wiesen zu erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, hat eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu erfolgen.
Die verbleibende umgebende Vegetation ist bei der Erstellung weitestgehend zu schonen, ggf. sind Gehölzschutzmaßnahmen während der Erstellung vorzusehen.
Zur Ausbagerung der intensiv mit Nährstoffen befrachteten Flächen haben in den ersten Jahren jährlich 3 – 4 Schnitte zu erfolgen. Anschließend erfolgt jährlich maximal zweimalige Mahd. Der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.06. zu erfolgen, Kreiselmäher sind nicht zulässig, die Schnitthöhe hat oberhalb von 8 cm zu liegen. Das Schnittgut ist restlos von der Fläche zu verbleiben und ist anschließend abzutransportieren. Entwicklungsziel auf den Wiesenflächen ist eine artenreiche, an die Standortverhältnisse angepasste Pflanzengesellschaft mit möglichst mageren Bedingungen (z. B. Glatthaferwiese bei frischen Standorten oder Pfeifengraswiesen bei feuchten oder nassen Standorten).

6.2 Ausgleichsmaßnahme CEF 1 (Feldlerchenfenster) - Teilflächen der Flst-Nr. 125, 126, 127, 128, 143 Gemarkung Tauschwitz: *insgesamt ca. 9,0 ha*
Durch die Maßnahme CEF 1 (Gesamtfläche ca. 9 ha) wird der Verlust von 2 Brutpaaren der Feldlerche (Alauda arvensis) kompensiert. Die Maßnahme wird auf im Besitz der Stadt Plauen befindlichen Flächen umgesetzt. Auf intensiv ackerbaulich genutzten Flächen werden insgesamt mindestens 25 Feldlerchenfenster mit jeweils ca. 20 m² Fläche angelegt, die restliche Fläche kann weiter konventionell bewirtschaftet werden.
Bei der Anlage der Feldlerchenfenster ist folgendes zu beachten:
- Anlage der Fenster beim Säen (Sämaschine anheben) oder später (Fräsen)
- Optimal ist die Anlage in Wintergetreide
- Abstand zu Gehölzen mindestens 50 m (Prädatoren)
- Anlage nicht direkt angrenzend an Feldwege oder Feldrand (Prädatoren)

Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte die Maßnahme nicht zum gewünschten Erfolg führen, ist eine Überarbeitung der Maßnahme erforderlich.

6.3 Ersatzmaßnahme B (Immissionsschutzpflanzung): *1,9 ha*
Die mit der Maßnahme B gekennzeichneten Flächen, die an die Autobahn grenzen, sind mit einem mindestens 20 m breiten Pflanzstreifen zu entwickeln, der gegenüber der Autobahn als Immissionsschutz dient. Die Pflanzung ist im Randbereich zur BAB A 72 mit einer ca. 5 m breiten Mantelzone (Pflanzliste 7: Strauchzer) ausgestattet, so dass der Mindestabstand zur Fahrbahnkante die erreichbare Wuchshöhe keinesfalls unterschreitet, und hat mit herkunftsgerechtem Pflanzgut entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu erfolgen. Gehölze sind jedoch sinnvollerweise nur dort zu pflanzen, wo nach erfolgter Anböschung ausreichend Bodensubstrat vorhanden ist. Auf anstehendem Fels ist ein Bodenauftrag nicht zulässig. Dort hat eine ungelenkte sukzessive Entwicklung hin zu einem Gehölzbestand stattzufinden. Die Fläche ca. 300 m südwestlich davon der bestehenden Hochspannungsleitung mit einer Lücke zu versehen. Die Lücke darf maximal 20 m breit sein. Auf ihr hat eine gelenkte Sukzession mit extensiver Pflege nur alle 10 Jahre zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind vor Verbiss zu schützen.
Es ist die Pflanzenliste 7 zu verwenden.

6.4 Ersatzmaßnahme C / CEF 2 (Extensivgrünland mit ruderalen Säumen): *2,88 ha* Die bisher ökologisch landwirtschaftlich genutzten Äcker und Grünlandflächen sollen in extensiv genutzte Mähwiesen mit ruderalem Saum umgewandelt werden. Die Mahd der Wiesenflächen hat in den ersten drei Pflegejahren frühestens ab dem 01.06. eines Jahres, die zweite Mahd ab dem 30.08. eines Jahres zu erfolgen. Ab dem 4. Jahr erfolgt eine einschürige Mahd frühestens ab dem 20.07. eines Jahres. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf den Flächen nicht zulässig. Um die Wiesenflächen ist ein breite Ruderalsäume anzulegen, welche einer gelenkt sukzessiven Pflege unterliegen. Der breite ruderale Saum wird dabei in den ersten beiden Jahren sich selbst überlassen. Danach erfolgt alle 2 Jahre im Herbst ein Pflegeschnitt, um ein Aufkommen hochwachsender Arten sowie einen Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern, da diese kontraproduktiv für die Ansiedlung der Feldlerche sind. Das Mähgut beim Pflegeschnitt wird abgefahren. Auf der an das RRB südlich angrenzenden, derzeit als Acker genutzten Fläche sind zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren 3 Pflegegänge frühestens ab 01.06.eines Jahres erforderlich. Unterstützend kann ein Heudruschauftrag erfolgen. Ab dem 6. Jahr erfolgt auch auf dieser Fläche die Nutzung als einschürige extensiv genutzte Mähwiese. Die Maßnahme C stellt in einer Teilfläche gleichzeitig eine Maßnahme des Artenschutzes dar (CEF 2), welche aufgrund des Entfalls von Reviersstandorten von 3 BP der Feldlerche im Baugebiet als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umzusetzen ist. Die vom Eingriff betroffene Population der Feldlerche findet im Bereich der Maßnahme C deutlich verbesserte Lebensbedingungen für die Brut sowie die Jungaufzucht und die Nahrungssuche. Dabei ist die damit habitatverbesserte Fläche als deutlich größer anzusetzen, als die eigentliche Maßnahmenfläche, weil die Maßnahmenfläche einen Rückzugsraum innerhalb umgebender auch geeigneter Habitatfläche bedeutet – ohne, dass man dies flächig quantitativ ansetzen kann.
Innerhalb der Maßnahme C können durch die vorgesehene Grünlandextensivierung sowie die anzulegenden breiten ruderalen Säume Brutstandorte für 1 weiteres Brutpaar der Feldlerche geschaffen werden. Brutstandorte für die noch auszugleichenden 2 weiteren Brutpaare werden durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1 in der Gemarkung Tauschwitz geschaffen.

Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte die Maßnahme nicht zum gewünschten Erfolg führen, ist eine Überarbeitung der Maßnahmen erforderlich.
Der jeweilige Anteil an der Gesamtfläche der Maßnahme C / CEF 2 beträgt:
Extensivwiesen: 60 %
Sukzessionsflächen: 40 %

6.5 Ersatzmaßnahme Nr. 4, Wehla-Gelände, Fl. Nr. 834/81 u. 834/83 (Gemarkung Haselbrunn): *6,95 ha*
Es sind vollversiegelte Wege und Platzflächen sind gemäß Plan 2-2 vollständig zu entsiegeln. Fundamente und Straßen- / Wegeunterbauten sind auszukoffern und anschließend mit einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm) zu versehen. Die Baugruben sind mit Rohboden aufzufüllen und mit einem groben Planum abzuschließen. Vorhandener Bauschutt (Beton, Asphalt) ist zu beräumen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bis auf einen Brandschutzstreifen von 30 m Breite (davon 3 m im verbleibenden Gewerbegrundstück), auf der eine gelenkte Sukzession mit extensiver Pflege nur alle 10 Jahre zu entwickeln ist, ist die gesamte übrige Fläche über Sukzession in Vorwaldstadien bzw. einen standorttypischen Laubmischwald mit Anschluss an die bestehende Vegetation bzw. einem gebuchteten Waldrand mit Saum zu entwickeln.
Ggf. sind Einzelbaum - und Vegetationsschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.6 Regelungen zum Bodenschutz
Bodenversiegelungen sind gem. § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen der § 4 Abs. 1 und 5 Satz 1, § 5 sowie § 2 Abs. 3 BBodSchG und des § 7 SächsABG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und Erdaushubs, wie z. B. Schadstoffeinträge oder Vermischung mit Abfällen, vermieden werden. Für die Errichtung zeitweiser Bau- und Montageflächen ist der Oberboden abzutragen und ordnungsgemäß zwischen zu lagern, bei einer Platzbefestigung mittels Schotter, Kies, Sand o. ä. Materialien ist die Basisfläche mit einer Sauberkeitsschicht oder Vliesauflage zu versehen und nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ein ordnungsgemäßer Bodenauftrag vorzunehmen und die Fläche einschließlich tiefgründiger Behebung von Bodenverdichtungen zu rekultivieren. Anfallender Mutterboden ist in vollem Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten. Mutterboden ist vor Beginn der Maßnahme separat zu gewinnen und vor Vermischung mit anderen Stoffen zu schützen. Bei einer notwendigen Zwischenlagerung dienen Mieten mit ca. 5 m Schlenbreite und ca. 1,5 m Höhe dazu, negativen Veränderungen (z. B. Strukturverschlechterungen, Fäulnisprozesse) vorzubeugen. Bei Lagerung von mehr als 3 Vegetationsmonaten sind diese mit einer pflegenden Zwischeneinsaat zu versehen.
Im Verlauf der Baumaßnahme bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen sind gem. § 10 Abs. 2 SächsABG vom Bauherrn unverzüglich der unteren Abfallbehörde des Vogtlandkreises anzugeben. Eingetretene schädliche Bodenverunreinigungen sind gem. § 4 BBodSchG zu beseitigen.
Baubedingt anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Baubereich einer Wiederverwertung bzw. einer schadlosen Verwertung entsprechend der Eignung im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWs-/AbfG) vom 27.09.1994 zuzuführen.
Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrW-/AbfG. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind separat zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen, wobei die Verwertung Vorrang vor der Beseitigung hat. Eine Beseitigung darf nur in dafür zugelassenen Anlagen erfolgen.

6.7 Beleuchtung
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten müssen sowohl auf öffentlichen wie auch privaten Außenflächen insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht verwendet werden. Der Ausstrahlwinkel der Leuchtmittel ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Beleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nicht auf angrenzende Flächen, insbesondere nicht auf angrenzende Wohnbebauung, gerichtet sind. Zeitlich veränderliches Licht (Wechsellicht) sowie immissionsseitig intensiv farbiges Licht ist nicht zulässig.

6.8 Fensterscheiben
Bei Fensterscheiben ab einer Fläche von 2 m² müssen wirksame Maßnahmen zum Schutz vor Vogelkollisionen ergriffen werden. Mögliche Minderungsmaßnahmen bestehen durch die Verwendung von „Vogelschutzglas", Siebdruckglas oder Folienmarkierungen (z.B. Punktraster oder Streifen). Es ist Fensterglas mit einem niedrigen Reflexionsgrad zu verwenden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1. Öffentliche Grünflächen

7.1.1 Öffentliche Grünflächen im Industriegebiet
Öffentliche Grünflächen sind zu einem Flächenanteil von ca. 40 % dicht mit Baumhecken heimischer Laubarten zu bepflanzen (Pflanzenliste 1 Begrünung Bepflanzungsarten). Der Heisteranteil hat dabei mind. 20 % betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die restlichen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und anschließend einer gelenkten Sukzession zu überlassen (max. alle 3 Jahre Entfernung aufkommender Gehölze).

7.1.2 Verkehrsgrün
Auf den Grünstreifen entlang der Planstraße A sowie entlang des Weges zwischen Wendehammer und B 92 ist pro 10 m Straßenlänge je ein einheimischer Laubbaum (StU 16/18) zu pflanzen. Die im Mittel 2,50 m breiten Grünstreifen sind zusätzlich mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Pflanzungen und Rasenstreifen der öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind zulässig.

7.1.3 Sonstige Öffentliche Grünflächen
Das Regenrückhaltebecken (vollversiegelt) ist landschaftsgerecht und naturnah in die Umgebung einzubinden (extensive Wiesennutzung, Strauch- und Gehölzpflanzungen im Böschungsbereich) und gedrosselt zu entleeren. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Zufahrten sind als Schotterrasen anzulegen. Es ist die Pflanzenliste 1 zu verwenden.

7.2. Private Grünflächen

7.2.1 Grünflächenanteil auf gewerblich genutzten Parzellen
Auf gewerblich genutzten Parzellen (GRZ von 0,8) sind mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen („Mindestgrünflächenanteil"). Davon ist mindestens ein Flächenanteil von 70 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei auf je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum (STU 16/18) zu pflanzen ist (Pflanzliste 1).
Der Grünflächenanteil besteht aus räumlich festgesetzten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie aus weiteren, räumlich vollständig variablen Grünflächenanteilen. Diese können auch auf Dachflächen liegen.

7.2.2 Private Grünflächen entlang öffentlicher Verkehrswege
Private Grünflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Mindestbreite von 5,00 m bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehwege maximal 2 m, Grundstückszufahrten maximal 8 m) durchgehend anzulegen, mit bodenständigen Laubgehölzen sowie Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2.3 Begrenzungen
Benachbarte Nutzparzellen sind mit einem Zaun abzugrenzen. Dieser ist beidseitig in mindestens 5 m Breite dicht mit hoch wachsenden bodenständigen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, sofern ein räumlich festgesetzter Bereich nicht eine breitere Bepflanzung reglementiert.

7.2.4 Stellplatzanlagen
Auf Stellplatzanlagen ist für je 5 PKW-Stellplätze bzw. für je 2 LKW-Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum (STU 16/18) anzupflanzen. Die Bäume müssen jeweils auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden. Die Pflanzflächen für die Bäume müssen in ihrer Größe einer Stellplatzfläche entsprechen und sind mit heimischen Sträuchern, Stauden oder Gräsern zu begrünen. Für Baumscheiben müssen mindestens 6 m² Grundfläche vorgesehen werden. Die Anpflanzungen sind zu 100 % auf den Mindestgrünflächenanteil anrechenbar.
Es sind die Pflanzenlisten 4a und 4b zu verwenden.

7.3 Umsetzung der Begrünung

In direkter Verbindung mit dem Bauantrag für Einzelvorhaben ist ein zugehöriger „Freiflächengestaltungsplan mit integriertem Landschaftspflegerischen Ausführungsplan" für die gesamten privaten Besitzparzellen im Maßstab 1:100, 1:200 oder 1:500 vorzulegen. Die Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind 1 Jahr nach Abnahme der Erschließungsarbeiten abzuschließen. Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind 1 Jahr nach Anzeige der Baufertigstellung abzuschließen.
Die vollständige Erstellung der Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hat bis spätestens 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen (zuzüglich Entwicklungs- und Fertigstellungspflege von 2 Jahren).

Die Überprüfung des Erfolges der Maßnahmen erfolgt auf Veranlassung der Unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises durch einen Biologen oder Landschaftsplaner im 1., 2. und 3. Jahr nach Erstellung und danach je nach Bedarf alle 5-10 Jahre. Sollten sich Fehlentwicklungen gegenüber dem beabsichtigten Entwicklungsziel ergeben, so sind Änderungen der Bewirtschaftungsweise anzuordnen.

Bestehende Einzelbäume, Feldgehölze, Hecken und Baumgruppen im Plangebiet sind, bis auf die durch den Plan erlaubten Fällungen, dauerhaft zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

Baugestaltung

1. Anstriche und Fassadengestaltung
Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit gedeckten mineralischen Putzfarben auszuführen Fassadenverkleidungen aus Metall sowie Stahl-, Glas-Konstruktionen sind zugelassen, sofern von diesen keine Blendwirkung ausgehen. Fassadenabschnitte mit mehr als 100 m² zusammenhängender, fensterloser Fläche sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Es ist die Pflanzenliste 3 zu verwenden.

2. Werbeanlagen
Orientierungstafeln, Sammelwerbeträger und Werbepylone sind am Beginn des Gewerbegebietes an der Industrieerschließungsstraße sowie auf den zugehörigen Gewerbegrundstücken zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb des Firstes bei Satteldächern ist unzulässig.
Innerhalb der 20m Zone entlang der Bundesstraße sowie innerhalb der 40m Zone entlang der Bundesautobahn ist Werbung jeder Art und Größe unzulässig. Auf den Industrie- und Gewerbegrundstücken insbesondere im Bereich der 100m Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn und 40m entlang der Bundesstraße ist nur Werbung ohne zusätzliche Effekte wie z. B. Blinken, Bewegung zulässig, so dass die Sicherheit sowie die Leichtigkeit des Verkehrs zu keinem Zeitpunkt gefährdet oder beeinträchtigt wird.

3. Müll- und Wertstoffcontainer
Müll- und Wertstoffcontainer sind in die Gebäude zu integrieren oder in geschlossenen blickdichten Einfriedungen unterzubringen.

4. Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Straße sind in einem Abstand von mind. 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie und höchstens einschließlich Sockel 2,50 m hoch auszubilden. Sichtwinkelflächen sind von Umzäunungen freizuhalten. Es sind nur Metallzäune zugelassen. Scherenzäune, Rohrmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

5. Stellplätze, Hofflächen
Auf Parkplätzen sind die Stellflächen für PKW in versickerungsfähigem Material auszuführen.

6. Dachform, Dachneigung
Im Geltungsbereich sind Flachdächer bis 5° Dachneigung, Satteldächer bzw. Pultdächer mit Dachneigung von 20° bis 25° sowie Lichtband- oder Licht-kuppeldächer als besondere Dachformen zugelassen. Dachgauben sind nicht zugelassen. Zur Ermöglichung der Nutzung von Solarenergie bzw. anderer Alternativenergien, welche dem Klimaschutz dienen, sind Abweichungen von den vorgeschriebenen Dachneigungen bzw. Dachformen ausnahmsweise zulässig.

II HINWEISE

1. Archäologie
Durch das Baubewegungsplangebiet wird ein archäologisches Kulturdenkmal (05040-D-04) berührt, deshalb sind alle Bauarbeiten in diesem Gebiet mindestens 3 Wochen vor Beginn mit dem Landesamt für Archäologie abzustimmen und eine Grabung zu vereinbaren. Um auszuschließen, dass weitere archäologische Fundstellen innerhalb des Geltungsbereiches ungeacht