

Teil B

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), hat der Stadtrat der Stadt Plauen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 026 "Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 031 "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a", bestehend aus Teil A Planteil und dem Teil B Textteil mit Datum vom als Satzung beschlossen.

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Das engere Plangebiet (Gewerbefläche / interne Ausgleichsfläche) umfasst teilweise oder vollständig die Flurstücke 1039/2 und 1043/2 der Gemarkung Oberlosa.

Das weitere Plangebiet (externe Ausgleichsfläche und Straßenverkehrsflächen) umfasst teilweise oder vollständig folgende Flurstücke:
- Flurstücke 925/3, 926/3, 926/5, 1045, 1055/6 und 1056/3 Gemarkung Oberlosa
- Flurstücke 5/10 Gemarkung Meßbach

§ 2 Regelungsinhalt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Teil A Planzeichnung (M 1:1.000); Teil B Textliche Festsetzungen/Verfahrensablauf (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen); Begründung mit Umweltbericht und Anlagen; Zugehörige Planunterlagen: Vorhaben- und Erschließungsplan; Gutachten (Baugrunduntersuchung, Untersuchung der Bodenversickerungsfähigkeit, Schalltechnische Untersuchung, Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotenpunkts B 92 - K 7808)

I FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
die Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
die Sächsische Gemeindeverordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62)

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (nach § 9 BauGB, § 89 SächsBO)

Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung
0,65 a	Grundflächenzahl / Bauweise
FD,PD 60/52	Dachform / Emissionskontingent

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

GE	Gewerbegebiet
----	---------------

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

0,65	Grundflächenzahl
GH	Gebaudehöhe Höhe
FOK	Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss im Gebäude in mNN
GOK	Geländeoberkante Fertigbelag Betriebshof am Gebäude in mNN
PD / FD	Pultdach / Flachdach

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

a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze

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

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
☉	Abwasser
☾	Wasser (Hochbehälter)

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

—	Unterirdisch
—	TW Trinkwasser
—	Gas Gasversorgung
—	ElI Stromleitung
—	SW Schmutzwasser
—	Abwasserdruckleitung

7. Grünflächen

	Private Grünflächen
--	---------------------

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (lagemäßig nicht gebunden)
●	Anpflanzung von Bäumen (lagemäßig nicht gebunden)
☒☒	zu rodende Gehölze
●	zu erhaltende Gehölze
☒☒	Anpflanzung/Entwicklung von Feldgehölzen (lagemäßig nicht gebunden)
☒☒	Anpflanzung/Entwicklung von Hecken (lagemäßig nicht gebunden)

9. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für versiegelte Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für teilversiegelte Stellplätze
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
—	Stützmauer
WT ₁₀	Werbeanlagen
WT ₁₀	- Steile auf Betonfundament nach Vorgabe Lizenzgeber H ≤ 8,0 m
WT ₁₀	- Hinweisschilder Zufahrten H ≤ 3,5/3,0 m
WT ₁₀	- Dachträger auf Sockel der Kennmarke H max. 6,0 m über GH
WT ₁₀	- Fahnenmast-Standorte

10. Hinweise

	Sichtdreiecke bemessen auf 70 km/h
Ⓐ	Bezeichnung der Nutzungseinheiten des Vorhabens (s. Begründung) (Beispiel)
	Aufschüttung
	Abgrabung
—	Bestandshöhen mNN (Beispiel)
477.21	Planungshöhen mNN (Beispiel)
—	Flurstücksgrenze
1031	Flurstücksnummer
	Regenwasserableitung und Regenrückhaltebecken geplant

11. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	Oberirdisch, 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen
40 m	Bauverbotszone Autobahn
100 m	Baubeschränkungzone Autobahn
20 m	Bauverbotszone Bundesfernstraße
40 m	Baubeschränkungzone Bundesfernstraße

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 031 "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa Teil 2a

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

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)

1.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

2.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

2.2 Bei der baulich-technischen Ausführung ist der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten.

2.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
Emissionskontingente L_{eq} tags und nachts in dB(A)/m²

Bereich	Fläche [m ²]	L _{eq} tags [dB(A)/m ²]	L _{eq} nachts [dB(A)/m ²]
GE	ca. 31.400	60	52

2.4 Diese Untersuchungen sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

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

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
Im Plangebiet werden folgende neue Geländeoberkanten Fertigbelag festgesetzt:

- Nutzungseinheit A - F 471,00 mNN
- Nutzungseinheit G 465,50 mNN

3.3 Die Geländeoberkanten Fertigbelag Betriebshof (GOK) ist gleichgesetzt mit der Fußboden oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss im Gebäude (FOK_{EG})

3.4 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind jeweils gemäß Planeinschrieb, bezogen auf die FOK_{EG} der beiden Betriebshöfe, festgesetzt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO dergestalt festgesetzt, dass Baukörper mit einer Kantenlänge größer 50 m errichtet werden dürfen.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

5. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Es wird für alle derartigen Anlagen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

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

6.1 Allgemeine Grundsätze

Alle Pflanzungen auf den Kompensationsflächen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtnetze, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbleibschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Zur Unterdrückung von Unkrautaufluchs und zur Reduzierung der Verdunstung sind die Pflanzflächen mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Eine fachgerechte Fertigungs- und Entwicklungs- und Pflege der Pflanz- und Ansaatflächen muss über den Durchführungsvertrag sichergestellt werden.
Für die Pflanzungen der Ersatzmaßnahmen A und B ist auf herkunftsgerechtes Pflanzgut entsprechend dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) des Herkunftsgbietes „Städtebauliches Hügel- und Bergland“ zurückzugreifen. Auf Anfrage ist ein entsprechender Herkunftsnachweis vorzulegen.

Für die Pflanzungen sind Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden, welche der Begründung als Anhang 5 beigelegt sind.

Als Mindestqualitäten für die Ersatzmaßnahmen:

- Heister: 1-2vr., 80-100 und 100-150 (m.B.o.B.)
- Straucher: vStr., 3-4 Tr., 60-100
- Forstpflanzen: 2j., v.S., 1/1, 50 - 80

Sämtliche naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind gemäß den angegebenen Pflanzenarten und -qualitäten zu ersetzen.

Ein Baumschnitt im Kronenbereich darf ausschließlich zur Gewährung der Verkehrssicherheit und/oder zur Sicherung der Vitalität erfolgen.

6.2 Ersatzmaßnahme A - Teilflächen der FI.-Nr. 1043/2 und 1039/2:

Im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung hat auf einer Gesamtfläche von 11.782 m² eine Entwicklung zur Ruderalflur durch gelenkte Sukzession zu erfolgen. Es ist eine extensive Pflege mit Mahd alle 3-5 Jahre ab Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Gegebenenfalls aufkommender Gehölzaufwuchs ist in regelmäßigen Zeitabständen (ca. alle 10-15 Jahre, je nach Bedarf) zu entfernen. Jegliche Form von Nährstoffeintrag, der Einsatz von Düngemittel, Pestiziden usw. ist auf der Kompensationsfläche unzulässig.

Außerhalb des Leitungsschutzstreifens hat die Anpflanzung von 325 m² naturnahen Heckenstrukturen mit Sträuchern der Pflanzenliste 2 (s. Anhang 5 zur Begründung) zu erfolgen.
Die Ersatzmaßnahme A umfasst somit insgesamt 12.107 m².

6.3 Ersatzmaßnahme B - Teilflächen der FI.-Nr. 1043/2:

Im Süden des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von 3.618 m² zur Autobahn hin eine Immissionsschutzpflanzung als Kompensationsfläche vorzusehen. Es hat eine Strauchpflanzung mit Pflanzenarten der Pflanzenliste 2 zu erfolgen, welche vereinzelt mit Kleinbäumen der Pflanzenliste 1 zu ergänzen ist. Der Pflanzabstand innerhalb der flächigen Anpflanzung hat 2,0 x 2,0 m zu betragen.

Die künftige Pflege der Strauchflächen hat nur abschnittsweise alle 15-20 Jahre durch „auf-den-Stock-setzen“ zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Krautsaum zu umschließen. Für die Ansaat ist zertifiziertes Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 50% zu verwenden. Alternativ kann ein Heudruschafftrag mit im Naturraum gewonnenem Mähgut aus einer geeigneten, artenreichen Spenderfläche erfolgen. Der Krautsaum ist alle 3-5 Jahre ab Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jegliche Form von Nährstoffeintrag, der Einsatz von Düngemittel, Pestiziden usw. ist unzulässig.

6.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF - Teilfläche der FI.-Nr. 5/10, Gemarkung Meßbach

Als Ersatz für den Verlust von 2 Feldlerchen-Revierern hat auf Teilflächen der FI.-Nr. 5/10, Gemarkung Meßbach, die Anlage von 10 Feldlerchenfenstern auf einer Fläche von ca. 5,32 ha zu erfolgen. Folgende Vorgaben der „Fachlichen Hinweise und Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie“ sind im Rahmen der Anlage der Feldlerchenfenster zu beachten:

- Je ha sind mindestens 2 Feldlerchenfenster anzulegen,
- die Anlage sollte im Wintergetreide erfolgen, die Größe jedes Feldlerchenfensters hat im Wintergetreide mindestens 20 m² zu umfassen,
- am Feldrand dürfen keine Feldlerchenfenster angelegt werden,
- die Fenster dürfen nicht direkt an Feldwege oder Fahrspuren angrenzen,
- zu Strukturen wie Gehölzen, Freileitungen oder ähnlichem muss mindestens 50 m Abstand gehalten werden.

Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte die Maßnahme nicht zum gewünschten Erfolg führen, ist sie entsprechend anzupassen (z.B. durch Erhöhung der Feldlerchenfenster pro ha).

6.5 Umsetzung der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Pflanzungen auf den privaten Grünflächen sind 1 Jahr nach Anzeige der Baufertigstellung abzuschließen.
Die vollständige Erstellung der Kompensationsmaßnahmen hat bis spätestens 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

Die Entwicklung der Maßnahmen auf den Kompensationsflächen ist im 1., 2. bzw. 3. Jahr nach Erstellung durch eine Fachkraft zu überprüfen. Weitere Sichtkontrollen haben zwischen dem 5. und 10. Jahr je nach Bedarf zu erfolgen. Sollten sich Abweichungen gegenüber dem beabsichtigten Entwicklungsziel ergeben, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen der Bewirtschaftungsweise anzuordnen.

6.6 Regelungen zum Bodenschutz

Bei der Terrassierung des Baugelandes dürfen die Auffüllbereiche ausschließlich mit unbelastetem Material aufgefüllt werden. Auf Verlangen ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

6.7 Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung (Rodungen, Abmähen von Bewuchs bzw. Abschieben von Oberboden) darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit und somit nicht von 01. März bis 30. September erfolgen.

6.8 Glas-/Metallflächen

Bei großflächigen Glas- oder Metallflächen ab einer Fläche von 2 m² müssen wirksame Maßnahmen zum Schutz vor Vogelkollisionen ergriffen werden, z. B. die Verwendung von „Vogelschutzglas“, Siebdruckglas oder Folienmarkierungen (z. B. Punktraster oder Streifen). Es ist auf einen niedrigen Reflexionsgrad zu achten.

6.9 Beleuchtung

Es sind im Plangebiet nur Lampentypen mit dem Leuchtmittel LED und nur insektenchonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum zulässig. Dabei ist sicherzustellen, dass durch die notwendige Beleuchtungsanlagen Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht geblendet oder der Verkehr gefährdet wird.

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

Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 3-5 (siehe Anhang 5 zur Begründung) zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind artensprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Zur besseren landschaftlichen Einbindung des Baugebietes hat auf den privaten Grünflächen die Anlage von naturnahen Heckenpflanzungen sowie von Feldgehölzen zu erfolgen. Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,5 m, der Anteil an Heister- bzw. Solitärgehölzen mindestens 15 % zu betragen. Um eine Höhenstaffelung des Feldgehölzes zu erreichen sind höherwüchsige Gehölze in der Mitte anzuordnen, niedrigere Gehölze sind entsprechend vorgelegt zu pflanzen. Zur weiteren Strukturaneicherung werden vereinzelt Solitärbaume vorgesehen.

Im Bereich der Mitarbeiterstellplätze ist pro 5 Stellplätze 1 heimischer Laubbaum aus nachfolgender Pflanzenliste 3 (siehe Anhang 5 zur Begründung) vorzusehen.
Die Anzahl der 91 zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte darf nicht unterschritten werden. Die Darstellung der Gehölzstandorte ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen der Bepflanzung sind unter Beibehaltung des grundsätzlichen Begrünungskonzepts zulässig.

Für die Pflanzung der Bäume sind jeweils Baumscheiben von mind. 8 m² oder durchwurzelbare Bodenschichten (Baumbete) von mind. 12 m³ anzulegen.
Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3vr., m.B., StU 16-18
- Hei., 2vr., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./i.C., 100 - 150

Für die Pflanzungen sind Arten der Pflanzenlisten 3 bis 5 zu verwenden (siehe Anhang 5 zur Begründung).

Bei der Sortenwahl ist auf möglichst hitze- und trockenheitsverträgliche Sorten zurückzugreifen, die eine gute Widerstandskraft gegen die Folgen des Klimawandels aufweisen (z. B. *Carpinus betulus* "Frans Fontaine").
Für die Überstellung von Parkplätzen sollte sich unter Berücksichtigung der Fruchtbelastung auf die mit * gekennzeichneten Arten beschränkt werden.

Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtnetze, Wildverbissmittel). Erfolgt zum Verbleibschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigungs- und Entwicklungs- und Pflege der Pflanzflächen ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufluchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit einer Mulchschicht abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.
Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

8. Überschneidung mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des BBP Nr. 031 "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a"

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 031 "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2a", bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen am 06.06.2008.

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes vBBP Nr. 026 „Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 031 "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.

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

Baugestaltung

1. Einzäunung Die Einzäunung des Betriebsgeländes ist zulässig. Einfriedungen entlang der Straße sind in einem Abstand von mind. 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie und max. 2,50 m hoch auszubilden. Sichtwinkelflächen sind von Umzäunungen freizuhalten. Es sind nur Metallzäune zugelassen. Scherenzäune, Rohrmastzäune oder dergleichen sind unzulässig. Zausockel (aus Mauern usw.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsänder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewahren. Die Zaananlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen. Die Flächen, welche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, dürfen nicht eingezäunt werden.

2. Schutz von Grünflächen

Stellplätze, die an Grünflächen angrenzen, sind mit Hochbord (8 cm) einzufassen.

3. Sonstige Einbauten

Sonstige (kleinteilige) Einbauten wie Abfallsammelstellen, offen aufgestellte Versorgungsstanks o. a. sind durch blickdichte Sichtschutzwände abzusichern.

4. Sichtdreieck

Die im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreiecks-Fläche im Einfahrtsbereich von der Kreisstraße aus ist von Anpflanzungen aller Art und Zäunen, Wällen sowie Stapeln, Fahrtafeln und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die sich mehr als 0,80 m über die Hauptbahnebene erheben.

5. Dachgestaltung

Für das Vorhaben sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 - 30° zulässig.

II HINWEISE

1. Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Bei der baulich-technischen Ausführung ist der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten.

2. Bauverbots- und Baubeschränkungzone

Entlang der Bundesautobahn und der Kreisstraße sind die in der Planzeichnung eingetragenen Bauverbots- und Baubeschränkungzone zu beachten.

3. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwassererwärmungen) schließen lassen, so ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

4. Archäologie und Denkmalpflege

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

5. Bepflanzung

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach den §§ 9 und 10 SächsBNRG.

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten.

Die außerhalb des Vorhabengebietes, entlang der Obermarkgrüner Straße bestehenden Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung, Stammschutz) vor jeglichem Baubetrieb und der Nutzung als Materiallager zu schützen.

Etwasige Bepflanzungen müssen so erfolgen, dass eine Schädigung von Anlagen unterirdischer Versorgungsleitungen auch unter Beachtung des Pflanzenwachstums ausgeschlossen ist. Hinweise dazu sind in „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswehren enthalten.

6. Baugrund

Es wird empfohlen, die radiologische Situation im Plangebiet abklären zu lassen.

7. Autobahn GmbH

Aufgrund der Nähe des Baugebietes zur Bundesautobahn A 72 ist der Beginn und das Ende der Arbeiten der Autobahnmeisterei Plauen (Telefon 037421 7008530) mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen, wobei die für die Durchführung der Maßnahme verantwortliche Stelle zu nennen ist. Die Autobahnmeisterei hat die Arbeiten zu überwachen, ihren Anweisungen ist Folge zu leisten. Nach Beendigung der Arbeiten ist die Autobahnmeisterei Plauen an der Abnahme zu beteiligen.
Die Arbeiten sind den Regeln der Technik entsprechend durchzuführen und zwar so, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn ausgeschlossen ist.

III VERFAHREN

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom 22.09.2020, Beschluss Nr. 11/20-14 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.01.2021.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) hat im Bereich Stadt