



# Stadt Herrnhut

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Lagerplatz – Schuck Bau“

*Entwurf*

***Planfassung 19.10.2023***

Teil A – Planzeichnung,

Vorhaben- und Erschließungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
vom 19.10.2023

Teil B – Textliche Festsetzung

vom 19.10.2023

# Teil B - Textliche Festsetzungen

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
2.5	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen .....	4
2.6	Flächen für Ablagerung, Abfallentsorgung .....	4
2.7	Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht .....	4
2.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
2.9	Flächen für Entwässerung .....	6
<b>3</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>8</b>

# **Teil B - Textliche Festsetzungen**

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
  
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

## **2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1: 500 hervor.

### **2.2 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr.1, § 12 BauGB

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird auf sonstige Weise einer baulichen Nutzung mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz – Schuck Bau“ festgesetzt.

Im Plangebiet sind ausschließlich bauliche und sonstige Nutzungen zulässig, die dem Betrieb des Lagerplatzes Schuck-Bau dienen und dessen Betrieb ermöglichen:

- Lagerung und Aufbereitung von nichtgefährlichen Abfällen
- Lagerung von Recyclingmaterialien (aufbereitete Baustellenabfälle)
- Lagerung von mineralischen Baustoffen
- Lagerung von Grünschnitt
- Betrieb von Behandlungsanlagen (mobiler Brecher, Siebanlage, Schredder)
- Gebäude für Aufenthalt

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag wird darauf verwiesen, dass die Erfüllung aller immissionsrechtlichen Belange, einschließlich der sich aus dem schalltechnischen (Bericht-Nr. S1100-1, Zittau, 3. Mai 2023, IDU IT+Umwelt GmbH) sowie lufthygienischen (Bericht-Nr. L0660-1, Zittau, 30. Mai 2023, IDU IT+Umwelt GmbH) Gutachten ergebenden Forderungen und Minderungsmaßnahmen, durch das Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sicherzustellen sind.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe der Grundfläche des Lagerplatzes festgesetzt. Die Grundfläche des Lagerplatzes beträgt ca. 10.300 m<sup>2</sup>. Überschreitungen in geringfügigem Maß sind zulässig.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **2.5 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

§ 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

### **2.6 Flächen für Ablagerung, Abfallentsorgung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Im Plangebiet befindet sich der gemäß Planzeichnung ausgewiesene Lagerplatz als Fläche für Ablagerungen und Abfallentsorgung entsprechend der zulässigen Nutzungen (siehe Punkt 2.2 Art der baulichen Nutzung).

### **2.7 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht**

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Leitungsstrassen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorzugsweise im Bereich der Verkehrsflächen zu führen.

Wenn Ver- und Entsorgungsleitungen in nicht öffentlichen Grundstücken verlegt werden, muss ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden und es ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers in das Grundbuch einzutragen.

## **2.8 Grünordnerische Festsetzungen**

§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

### Pflanzbindung:

#### *Maßnahme E1: Erhalt des Gehölzbestandes*

In den Randbereichen des Lagerplatzes ist der Gehölzbestand zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Die Grenzen der offenen Lagerflächen zu den Maßnahmeflächen im Norden und Südosten des Plangebietes sind in geeigneter Weise (z. B. große Findlinge, Eichenpfähle) dauerhaft sichtbar zu gestalten.

### Pflanzgebote:

#### *Maßnahme M1: Anlage einer sonstigen Hecke*

In den Randbereichen des Lagerplatzes sind gemäß Darstellung in Teil A -Planzeichnung Baum- und Strauchanpflanzungen zur Ergänzung des zu erhaltenden Gehölzbestandes vorzunehmen. Es sind standortgerechte Gehölze in Auswahl der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Grenzen der offenen Lagerflächen zu den Maßnahmeflächen im Norden und Südosten des Plangebietes sind in geeigneter Weise ((z. B. große Findlinge, Eichenpfähle) dauerhaft sichtbar zu gestalten.

Quantität:

- Mind. 25 Sträucher und 1 Baum je 100 m<sup>2</sup>

**Qualität:**

- Bäume (2. und 3. Ordnung) Mindesthöhe 100 – 150 cm,
- Sträucher Mindesthöhe 70-90 cm
- 2-3 x v. ohne Ballen

<b>Bäume 2. und 3. Ordnung mit Endhöhe &lt; 20 m</b>	
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<b>Sträucher mit Endhöhe &lt; 10m</b>	
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster

Die Liste kann durch weitere standorttypische Arten ergänzt werden.

Vom Vorhabenträger ist die Maßnahme innerhalb von einem Jahr Umsetzung des Vorhabens umzusetzen.

## **2.9 Flächen für Entwässerung**

### § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Die Flächen des Lagerplatzes sind mit Ausnahme der Flächen für Schüttgutboxen als wasser-durchlässige Bodenflächen zu belassen. Das auf dem B-Plangebiet anfallende schadlose Niederschlagswasser ist dadurch breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern und

zurückzuhalten. Die Sammlung und Ableitung von schadlosem Niederschlagswasser sind nicht vorzunehmen.

Abwasser und Schmutzwasser im Sinne des Abwassergesetzes § 2 Absatz 1, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften verändert wurde, ist in dafür geeigneter und zulässiger Form, z.B. mit Hilfe einer abflusslosen Sammelgrube, zu entsorgen. Die Leerung der abflusslosen Sammelgrube hat gemäß örtlicher Satzung über ein durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen (Stadt, Gemeinde bzw. Abwasserzweckverband) ausgewiesenes Entsorgungsunternehmen zu erfolgen.

Es ist auszuschließen, dass das von den Anlagen und abgelagerten Materialien abgeleitete und breitflächig zu versickernde Niederschlagswasser zu Schädigungen, Auswaschungen und Auslaugungen in den Boden und das Grundwasser führt. Insbesondere ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Kraftstoffe, Betriebsstoffe etc.) in den Untergrund gelangen und unkontrolliert abfließen.



### **3 Hinweise**

- (1) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.  
Des Weiteren wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen
  
- (2) Das Vorhaben liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale umfasst jedoch nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. A.) sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel. 0351-8926655, zu melden.

- (3) Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, Hydrogeologisches Gutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen.
- Es besteht gemäß GeolDG die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigespflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.
- (4) Gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 242) sind Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken. Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25 000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 – 3 SächsVermKatG).