

STADT GROSSRÖHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NORD 1“, 8. ÄNDERUNG

VORENTWURF i.d.F. vom 17. April 2025

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169).

- A** Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ werden durch die zeichnerischen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ vollständig ersetzt.
 - B** Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ werden durch die textlichen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ vollständig ersetzt.
-

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung festgesetzt als

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet „Einkaufscenter“ (SO EKZ) gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO.

1.1.1 Sondergebiet Einkaufscenter (§ 11 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Zulässig ist die bereits bestehende Nutzung der in der Planzeichnung mit SO EKZ festgesetzten Fläche als Einkaufszentrum.

Die höchstzulässige Verkaufsfläche innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrum beträgt 13.519 m².

1.1.2 Immissionsschutzbezogene Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Überarbeitung der bisherigen Festsetzungen zur Entwurfsfassung der 8. Änderung des Bebauungsplans

1.1.3 Ausschluss von nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in den Baugebieten GE (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind in allen Gewerbegebieten GE unzulässig:

- Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowrackteile,
- Ställe für die Kleintierhaltung,
- Lebensmittelgroßhandelsbetriebe,
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie mit Ausnahme von untergeordneten Anlagen ansässiger Unternehmen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen.

1.1.4 Ausschluss von nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Baugebieten GE (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den Gewerbegebieten GE unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

1.1.5 Ausschluss bestimmter Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Unzulässig sind in den Gewerbegebieten GE Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

In den innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes Pulsnitz-Vollung / Großröhrsdorf-Wald (T- 5381682) Teilen der Baugebieten GE sind darüber hinaus folgende Nutzungen unzulässig:

- Errichten von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren Wasser gefährdenden Stoffen, wie z. B. Raffinerien, Metallhütten, chemischen Fabriken, Chemikalienlager, kerntechnischen Anlagen (ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik),
- Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen, sofern diese über keine wirksamen Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Grundwasserverunreinigungen verfügen,

- Neuerrichtung und wesentliche Erweiterung von Abfallentsorgungsanlagen, wie z.B. Deponien, Abfallbehandlungs-, Abfallumschlag-, Abfallkompostier- oder –sortierungsanlagen, Abfallzwischenlager sowie Anlagen zur Verwertung von Abfällen (z. B. Bau-schuttrecyclinganlagen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf der Grundlage des § 19 BauNVO entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

1.2.2 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl wird auf der Grundlage des § 21 BauNVO als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

1.2.3 Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist der in der folgenden Tabelle festgesetzte untere Bezugspunkt im Höhenbezugssystem DHHN2016:

Teilfläche Nr. gemäß Planzeichnung (Teil A)	Bezugspunkthöhe in m ü. NHN (DHHN 2016)
GE 01	290
GE 02a	292
GE 02b	296
GE 02c	299
GE 02d	302
GE 02e	303
GE 03a	286
GE 03b	295
GE 03c	291
GE 04a	289
GE 04b	292
GE 05	302
GE 06a	303
GE 06b	304
GE 06c	303
GE 06d	306
GE 07a	300
GE 07b	307
GE 08a	304
GE 08b	308
GE 09a	300
GE 09b	298
GE 09b	298
GE 09c	296
GE 09d	296
GE 09e	296
GE 09f	290
GE 09f	288
GE 09h	288
GE 10	286
GE 11a	282
GE 11b	280
GE 11c	279
GE 11d	279
GE 11e	279
GE 11f	279
GE 12a	282
GE 12b	282
GE 12c	280
SO 01	288
SO 02	289

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen gilt

- bei Flachdächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.
- bei geneigten oder gewölbten Dächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

1.2.4 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

1.2.4.1 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 04a darf mit baulichen Anlagen im Schutzstreifenbereich der südlich verlaufenden Freileitung das absolute Maß von 295,35 m ü. HN nicht überschritten werden. Gegebenenfalls kann die festgesetzte zulässige Traufhöhe von 13,50 m in diesem Bereich nicht ausgeschöpft werden.

1.2.4.2 Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.2.4.3 Ausgenommen von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind Gastanks und Silos, deren maximal zulässige Höhe beträgt 25,00 m.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze, betriebliche Fahr- und Logistikflächen, grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie freistehende Werbeanlagen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot bzw. Leitungsrecht entgegensteht.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeangleichung innerhalb der Baugrundstücke sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch in Kombination mit Pflanzgeboten zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich von Leitungsschutzstreifen dürfen jedoch nur nach gesonderter Antragstellung beim Netzbetreiber vorgenommen werden.

1.4 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ergänzung zur Entwurfsfassung, sofern erforderlich

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

Die festgesetzte private Grünfläche ist mit Ansaat und Bepflanzung nach Wahl anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ihre Benutzung als Arbeits-, Lager- oder Stellfläche ist unzulässig.

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

Der integrierte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord 1 behält seinen Festsetzungscharakter.

Boden-, wasser- und klimaschutzbezogene Regelungen

1.6.1 Begrenzung der Bodenversiegelung / Dachbegrünung

In den Baugebieten GE02c, GE 02d, GE 02e, GE 03c, GE 06d, GE 07b und GE 08b (Erweiterungsflächen) sind auf jedem Baugrundstück ab einem Überbauungsgrad des Baugrundstücks von 50 % die bis zur vollständigen Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl hinausgehenden Flächenanteile der überbaubaren Grundstücksfläche

- a) bei Gebäuden als Gründach gemäß textlicher Festsetzung 1.8.2 auszubilden bzw.
- b) bei Flächenbefestigungen teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Fugenanteil der Pflasterflächen von Fahrgassen hat mindestens 10%, der von Pkw-Stellplätzen mindestens 30 % zu betragen.

1.6.2 Schutz des Oberbodens

Oberboden ist schonend zu behandeln, vor Beginn von Erdarbeiten abzuschieben und in Mieten getrennt vom Untergrundmaterial zu lagern sowie zwischenzeitlich zu begrünen. Oberboden muss im Plangebiet oder an anderer Stelle wieder als Oberboden eingebaut werden, eine Abfahrt auf Erddeponien ist untersagt.

Artenschutzbezogene Regelungen

Ergänzung in nachfolgender Entwurfsfassung auf Grundlage des Artenschutzfachbeitrags

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

1.6.3 Pflege- und Entwicklungsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf ca. 5 900 m² bzw. 8.130 m² eine naturnahe Gehölzpflanzung anzulegen. Dazu sind flach wurzelnde Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste in der entsprechenden Pflanzqualität in einer Dichte von mindestens 1 Baum je 100 m² Fläche oder 1 Strauch je 3 m² Fläche zu verwenden. Die Maßnahmefläche ist bis zum Überschreiten der Äsungshöhe durch einen Wildzaun vor Verbiss zu schützen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gleichartige in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

1.7 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Pflanzgebot 1: Dachbegrünung

In den Baugebieten GE02c, GE 02d, GE 02e, GE 03c, GE 06d, GE 07b und GE 08b (Erweiterungsflächen) sind die Dachflächen von Hauptgebäuden sind unter Berücksichtigung der Festsetzung 1.7.1 extensiv zu begrünen. Die Höhe des Schichtaufbaus für die Dachbegrünung muss einschließlich Dränschicht mindestens 8 cm betragen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

1.7.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Stellplätzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Stellplatzanlagen mit je einer Pflanzfläche von mindestens 1,5 m Breite je 6 Stellplätzen zu gliedern und mit jeweils einem heimischen und standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm).

1.7.3 Pflanzgebot 3: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer und standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) und pro 50 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche min-

destens ein heimischer und standortgerechter Strauch (Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Pflanzqualität spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

1.8 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ergänzung in nachfolgender Entwurfsfassung auf Grundlage des Artenschutzfachbeitrags und des Grünordnungsplans

1.9 Unzulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Auf mit Wald bestockten Teilen der Baugebiete ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätte sowie die Umnutzung von bestehenden Gebäuden erst nach erfolgter Waldumwandlung zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Einfriedungen müssen zu Fahrbahnen öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

3 Hinweise

3.1 Umgang mit belastetem Bodenaushub, Bodenverunreinigungen und Altlasten

Werden bei Abbruch- /Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 (2) SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i.V.m. § 12 SächsABG).

3.2 Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden

Sollten im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Funde auftreten, so sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind nach § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) gegen weitere Zerstörung zu sichern.

3.3 Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.4 Arbeiten im Schutzbereich bestehender Leitungen

In der Nähe von Versorgungsanlagen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Bei der Errichtung von Bauwerken sind die erforderlichen seitlichen Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingend eine Abstimmung mit dem Betreiberunternehmen notwendig.

Bei Schachtarbeiten sind die Richtlinien zum Schutz vorhandener Versorgungsleitungen der Medien Abwasser, Beleuchtung, Gas, Wasser und Elektrizität zu beachten. Vor Beginn solcher Arbeiten sind Leitungsauskünfte bei den Medienträgern einzuholen.

3.5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Sämtliche Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Geotechnische Untersuchungen, Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) sind dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben. Des Weiteren ist das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen. Die Verfahrensweise dazu ist in § 11 (Geowissenschaftliche Landaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20. Mai 1999 sowie in der Bekanntmachung zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht beschrieben bzw. geregelt.

3.6 Grundwasser

Die Festlegungen im WHG bezüglich der Einleitung von Stoffen in das Grundwasser und aller Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen und biologischen Beschaffenheit des Wassers sind einzuhalten.

Unvorhergesehene Grundwasseranschnitte sind umgehend der Unteren Wasserbehörde zu melden. Die Bauarbeiten sind einstweilen einzustellen.

Bauzeitliche Wasserhaltungen sind erlaubnispflichtig.

3.7 Trinkwasserschutzgebiet

Nach Abschluss des Verfahrens zur Neuausweisung des TWSG Pulsnitz-Vollung / Großröhrsdorf-Wald durch das Umweltamt des LRA Bautzen grenzt das B-Plan-Gebiet entsprechend der Kennzeichnung im Rechtsplan an die Trinkwasserschutzzonen III a und III B an. Außerdem befinden sich im Norden des B-Plan-Gebietes eine Fläche in der Schutzzone III A.

3.8 Natürliche Radioaktivität

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei Bauvorhaben generell Radonschutzmaßnahmen vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

3.9 Baubeschränkungen

Autobahn BAB 4

Entlang der Autobahn A 4 besteht nach § 9 FernStrG auf einer Breite von 40 m zum Fahrbahnrand Bauverbot für die Errichtung von Hochbauten jeder Art.

Für bauliche Anlagen auf den Flächen zwischen den in der Planzeichnung gekennzeichneten 40 m-Linie und 100 m-Linie längs der Bundesautobahn muss die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde eingeholt werden.

Schutzzone 110 kV-Freileitung

Das Plangebiet wird von der 110 kV-Freileitung Schmölln-Niederwartha, Anlage 170, Bereich Mast 75a bis 79a gequert.

Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Freileitung (50 m von Trassenachse) muss eine gesonderte Standortzustimmung bei der ENSO Energie Sachsen Ost AG eingeholt werden.

Der in der Planzeichnung dargestellte Schutzstreifen sollte von Bebauung freigehalten werden. Dessen Breite beträgt:

Spannfeld Mast - Mast	Schutzstreifenbreite in m	Schutzstreifenbreite beider- seits der Trassenachse in m
75a – 76a	42	21
76a – 77a	38	19
77a – 78a	36	18
78a – 79a	38	19

Die Einhaltung der Mindestabstände von baulichen Anlagen zu spannungsführenden Teilen der 110 kV-Freileitung entsprechend DIN EN 50341 Teil 1 und 3 (Abschnitt 5.4 „Innere und äußere Abstände“) ist zwingend zu gewährleisten.

Im Bereich der 110 kV-Freileitung müssen die derzeit vorhandenen Geländeprofile beibehalten werden. Im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m von den Außenkanten der Fundamente / Eckstiele) ist eine Geländeänderung unzulässig.

30 m beiderseits der Trassenachse dürfen keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden, deren Endwuchshöhe den Bestand oder den Betrieb der 110-kV-Leitung gefährden. Bei parallel zur Freileitung angeordneten Gehölzen muss der seitliche Abstand zwischen Bewuchsstandort und dem äußeren Leiterseil so groß sein, dass ein Umbruch der Randbäume unter Annahme der Endwuchshöhe zu keiner Beschädigung der Leitungsanlage führt. Im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m von den Außenkanten der Fundamente / Eckstiele) ist eine Gehölzpflanzung unzulässig.

Darüber hinaus gelten die einschlägigen Vorschriften der ENSO GmbH.

Mittel- und Niederspannung

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Genannte seitliche Mindestabstände sind einzuhalten, ansonsten ist zwingende Abstimmung mit ENSO notwendig. Im Kabelbereich ist nur Handschachtung gestattet. Umverlegungen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers durchgeführt.

Leitung	Abstand zu	Seitlicher Mindestabstand
Elt-Kabeltrassen	Bauwerke	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
	Baugrube	1,0 m
Elt-Umspannstation	Bauwerke	3,0 m
Ausnahme: bis 2,0 m Höhe	Bauwerke	2,5 m an öffnungslosen Seiten
	Baumanpflanzungen	2,5 m

Schutzstreifen Gashochdruck- und Gasmitteldruckleitung

Im Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung der ENSO GmbH. Diese Hochdruckleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3,0 m. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden. Folgende zusätzliche Forderungen sind zu beachten:

Keine Erdabtragungen bzw. Aufschüttungen über der Gas-Hochdruckleitung.

Armaturen und Leitungszubehör müssen grundsätzlich außerhalb des Fahrbahngebietes verbleiben.

Längsborde über der Gas-Hochdruckleitung sind nicht zulässig.

Bei Einsatz von Verdichtungsgeräten ist die Sicherheit der Gas-Hochdruckleitung zu gewährleisten.

Bauzeitliche Überfahrungen sind vor Ort mit der ENSO abzustimmen

Ausführungsunterlagen für jegliche Planungen und Baumaßnahmen sind rechtzeitig bei der ENSO zur Prüfung / Stellungnahme einzureichen.

Anpflanzungen und Aufforstungen sind außerhalb aller Schutzstreifen vorzunehmen.

Schutzstreifen sind von Bewuchs (Sträucher und größer) freizuhalten.

Bei Anpflanzungen sind folgende lichte Mindestabstände einzuhalten, ansonsten sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitung einzuleiten und im Vorfeld abzustimmen:

flachwurzelnnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens bzw. nicht näher als	2,5 m
Kleinkronige Bäume im Abstand von	5,0 m
Tiefwurzelnnde Bäume und Hecken im Abstand von	5,0 m
Großkronige Bäume im Abstand von	10,0 m

Die im Plangebiet vorhandene Mitteldruck-Gasleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 2,0 m, für den die oben genannten Nutzungsbeschränkungen ebenfalls gelten.

Waldabstand

Die Nachbarrechte und Nachbarpflichten gegenüber Waldflächen sind gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu beachten.

Schutzstreifen Trinkwasserleitung

Für die Trassen vorhandener Transport- und Versorgungsleitungen sind Schutzstreifen folgender Breite gemäß DVGW-Richtlinie W 400-1 bei mittiger Rohrleitungssachse zu beachten:

4 m bis DN 150

6 m über DN 150 bis DN 400

8 m über DN 400 bis DN 600

3.10 Hinweis auf die kommunale Abwassersatzung

Für die Baugrundstücke des Gewerbegebietes besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt Großröhrsdorf, wobei die Bestimmungen der Abwassersatzung vom 31.01.2006 – insbesondere in Bezug auf die Beschränkung der Einleitmenge – zu beachten sind.

3.11 Pflanzliste

Laubbäume (3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre

Laubsträucher (verpflanzter Strauch, 60/100 cm)

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Coryllus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus ssp.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hirschholunder	Sambucus racemosa

3.12 Hinweise zu externen Kompensationsmaßnahmen

3.12.1 Externe Kompensationsmaßnahmen zur 6. Änderung des Bebauungsplans

Zum Ausgleich des durch die bauliche Nutzung auf Flst. 1615/118 vorgenommenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind auf dem städtischen Flst. 893/8 (alt: 893/1) Gemarkung Großröhrsdorf 4.050 m² Wiesenfläche in ein Feldgehölz umzuwandeln. Das Feldgehölz ist in Kern-, Mantel- und Saumzone mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Gehölzen zu gliedern.

Kernzone: Laubbäume 1. Ordnung

Mantelzone: Laubbäume 2. Ordnung

Saumzone: Niedrige Sträucher

Zu verwendende Arten: Winterlinde, Bergahorn, Weißdorn, Eberesche, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Wildrose, Brombeere

3.12.2 Externe Kompensationsmaßnahmen zur 8. Änderung des Bebauungsplans

Als externe Maßnahmen sind Flächenentsiegelungen und Aufforstungsmaßnahmen auf folgenden Flurstücken vorgesehen:

Flurstück	Gemarkung	Größe in m²	Eigentümer
893/8	Großröhrsdorf	10.950	Stadt Großröhrsdorf
310/2	Kleinröhrsdorf	4.101	Stadt Großröhrsdorf
310/4	Kleinröhrsdorf	2.063	Stadt Großröhrsdorf
311	Kleinröhrsdorf	3.030	Stadt Großröhrsdorf
1378/8	Großröhrsdorf	8.480	Stadt Großröhrsdorf
309/2	Kleinröhrsdorf	6.864	Stadt Großröhrsdorf
1102/1	Großröhrsdorf	7.500	privat
1621/3	Großröhrsdorf	380	Stadt Großröhrsdorf
1629	Großröhrsdorf	500	Stadt Großröhrsdorf

3.13 Verfügbarkeit von DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des B-Plans aufzuführenden DIN-Vorschriften (DIN 45691, DIN-ISO 9613-2) liegen in der Gemeindeverwaltung vor.