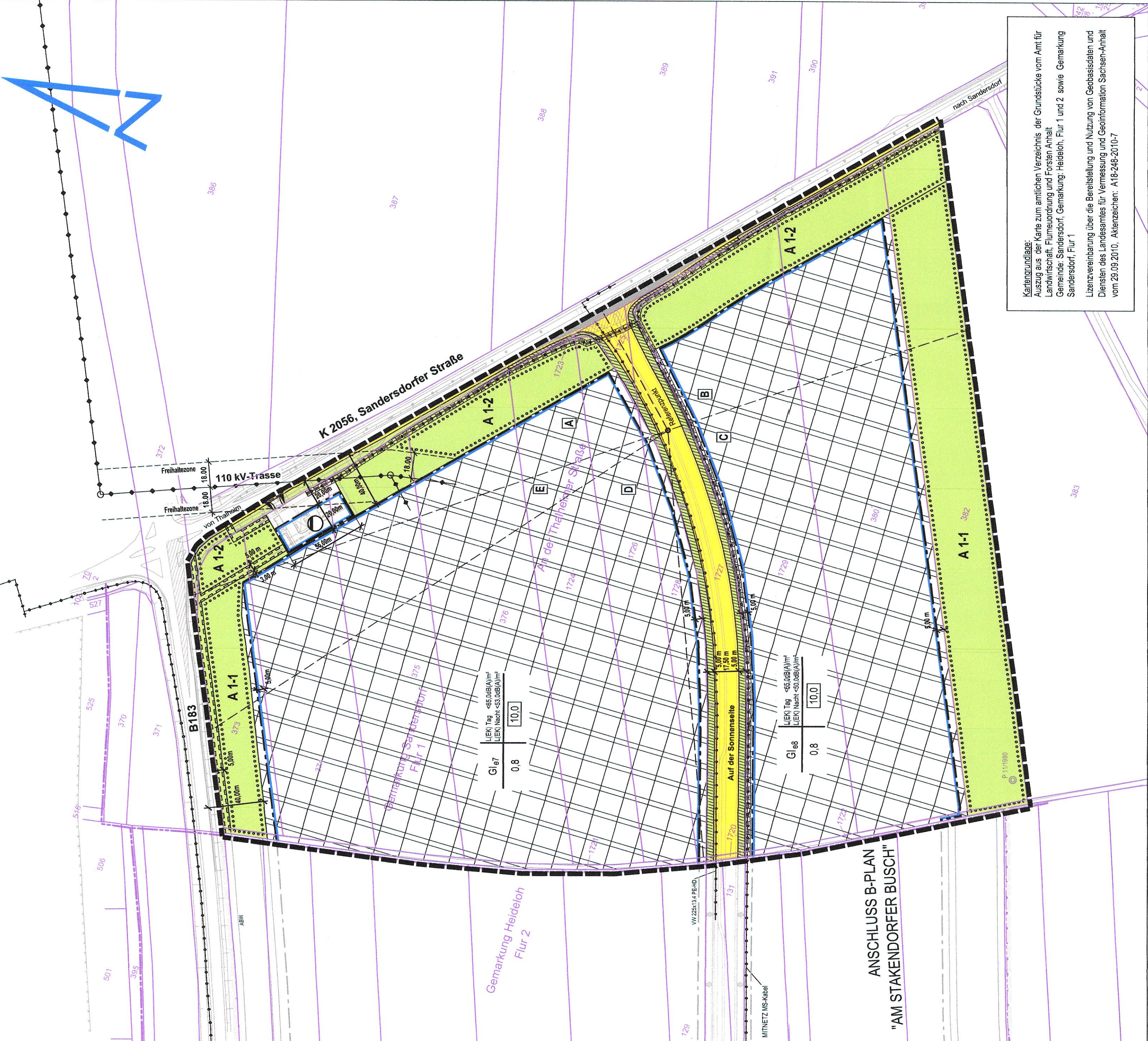


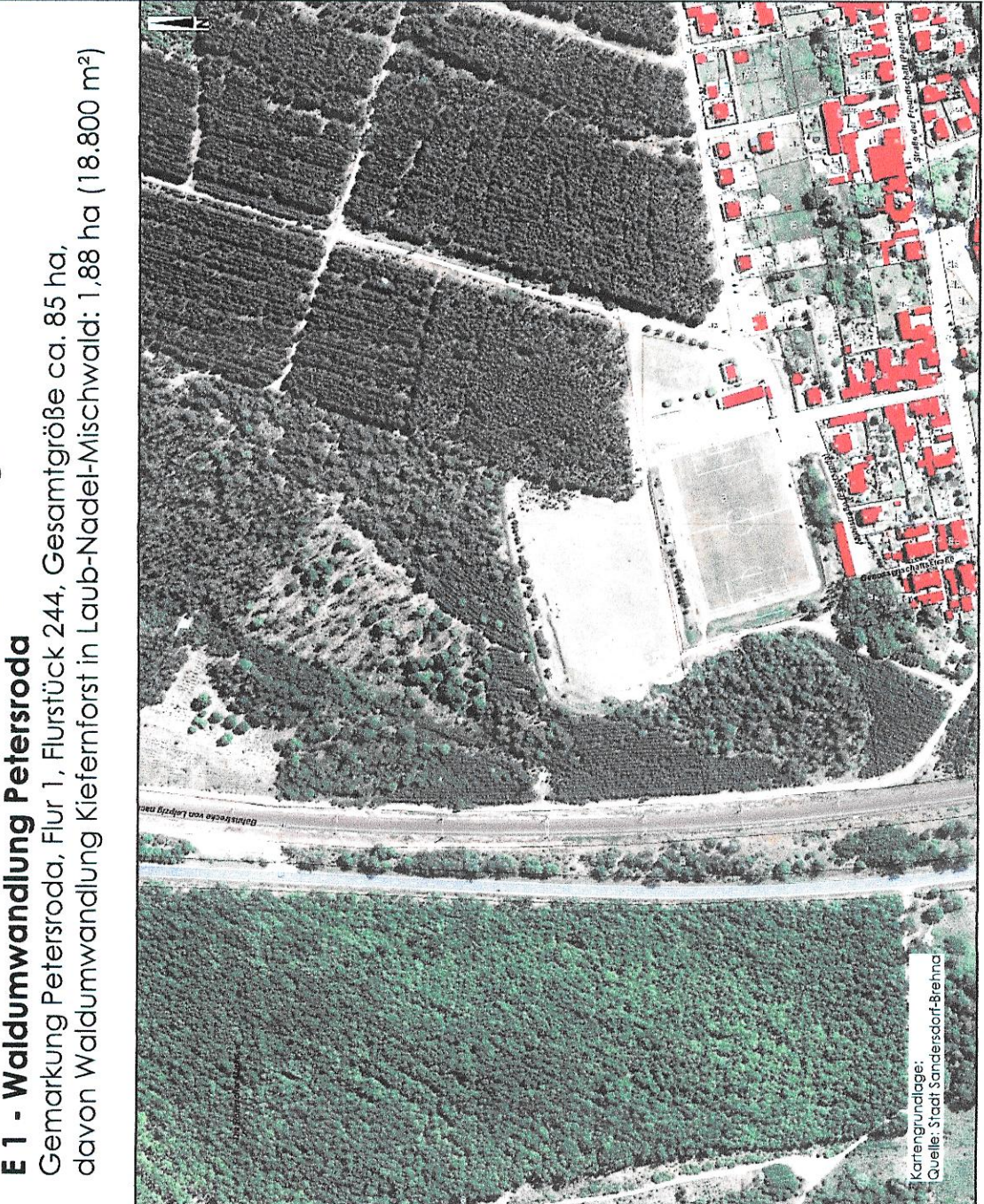
I. Zeichnerische Festsetzungen: Planzeichnung



Verfahrensmerkmale

1. Der Zweckverband TechnologiePark Mittelsachsen hat in der Verbandsversammlung vom 11.02.2008 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich beschlossen. Die Begründung wurde am 05.10.2018 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen. Die Begründung wurde am 05.10.2018 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	2. Mit Schreiben vom 22.05.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Verbandsversammlung am 28.03.2019 über die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet informiert. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	3. Gemäß § 3 (1) BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Verbandsversammlung am 28.03.2019 über die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet informiert. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	4. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019 über die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet informiert. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2018 bis einschließlich 20.12.2019 in der Verbandsversammlung vom 04.02.2013 den Beschluss der Verbandsversammlung, die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet zu beschließen, bestätigt. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	6. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2018 bis einschließlich 20.12.2019 in der Verbandsversammlung vom 04.02.2013 den Beschluss der Verbandsversammlung, die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet zu beschließen, bestätigt. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	7. Der Zweckverband TechnologiePark Mittelsachsen hat in der Verbandsversammlung vom 04.02.2013 den Beschluss der Verbandsversammlung, die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet zu beschließen, bestätigt. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	8. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2018 bis einschließlich 20.12.2019 in der Verbandsversammlung vom 04.02.2013 den Beschluss der Verbandsversammlung, die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet zu beschließen, bestätigt. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	9. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019 über die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet informiert. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	10. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2018 bis einschließlich 20.12.2019 in der Verbandsversammlung vom 04.02.2013 den Beschluss der Verbandsversammlung, die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet zu beschließen, bestätigt. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	11. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019 über die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet informiert. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	12. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2018 bis einschließlich 20.12.2019 in der Verbandsversammlung vom 04.02.2013 den Beschluss der Verbandsversammlung, die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet zu beschließen, bestätigt. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	13. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2018 bis einschließlich 20.12.2019 in der Verbandsversammlung vom 04.02.2013 den Beschluss der Verbandsversammlung, die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet zu beschließen, bestätigt. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	14. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019 über die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet informiert. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.	15. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2018 bis einschließlich 20.12.2019 in der Verbandsversammlung vom 04.02.2013 den Beschluss der Verbandsversammlung, die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet zu beschließen, bestätigt. Die Begründung wurde am 28.03.2019 im Hinblick auf die Landesplanung, die Entwicklung des Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.
--	---	---	---	---	--	--	--	---	---	--	---	---	--	---

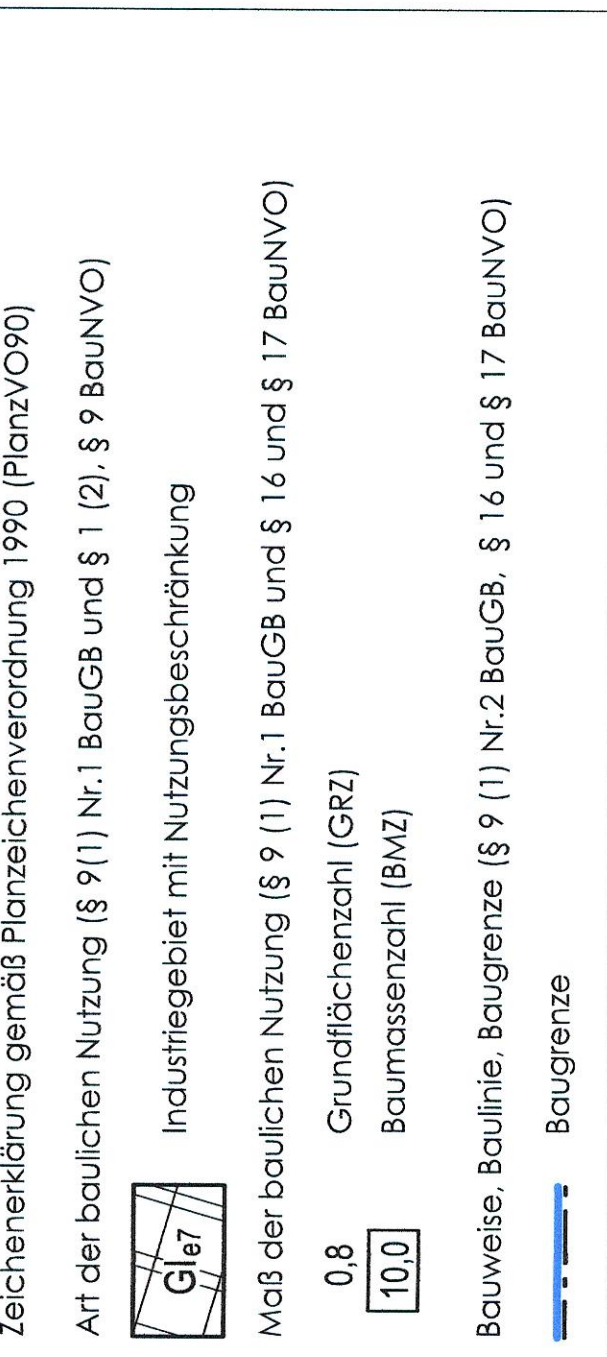
I. Zeichnerische Festsetzungen: Externer Ausgleich



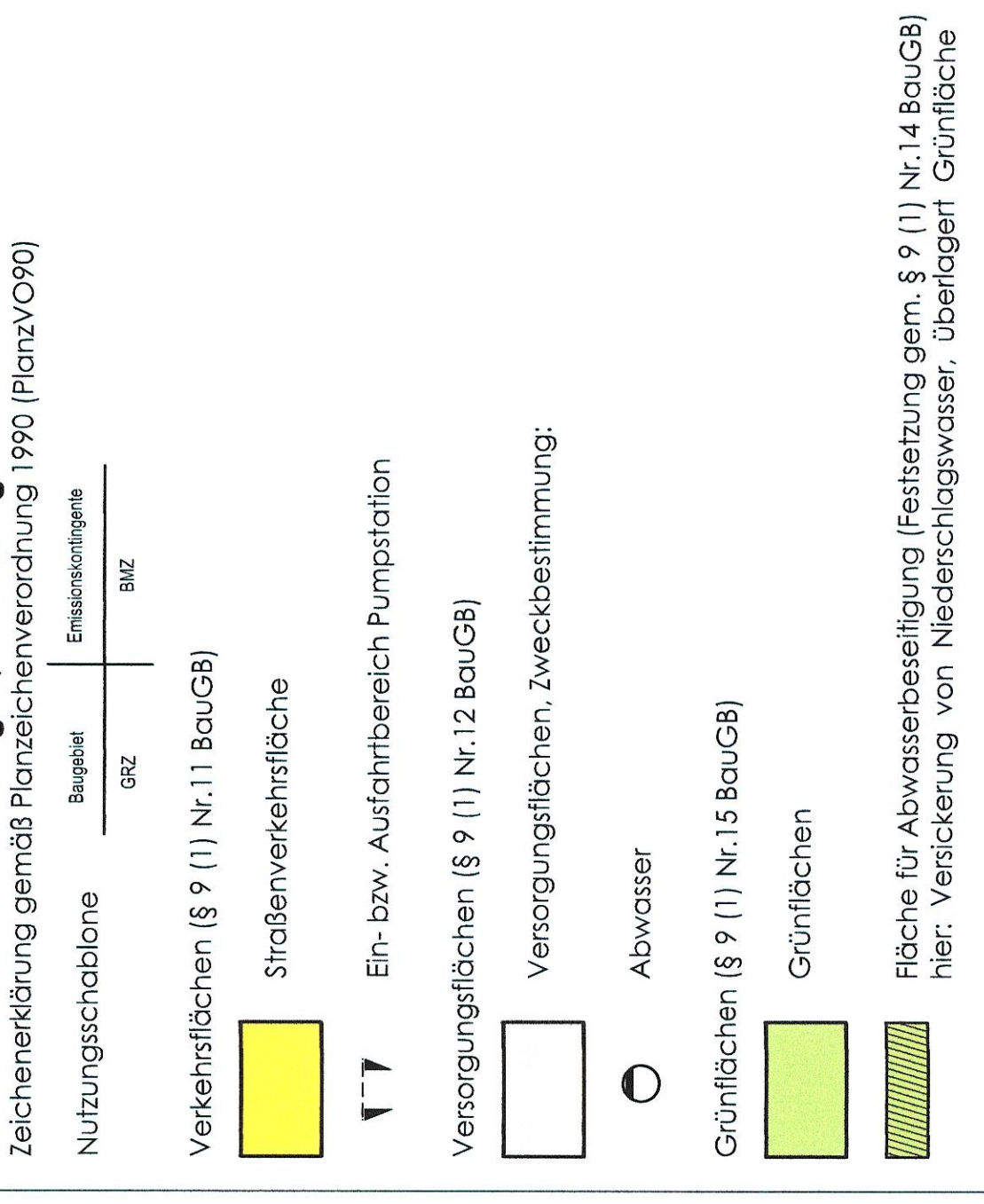
I. Zeichnerische Festsetzungen: Externer Ausgleich



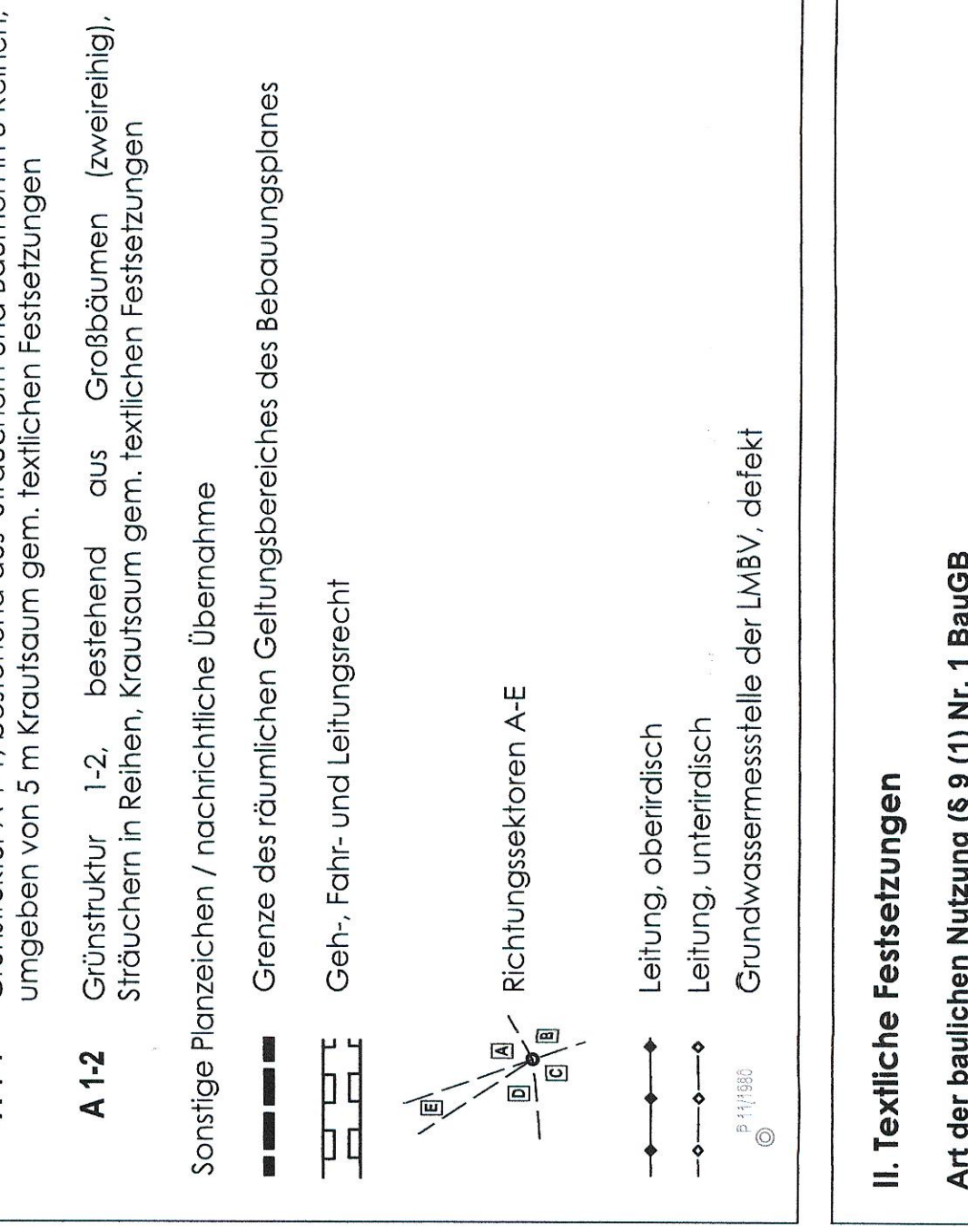
I. Zeichnerische Festsetzungen



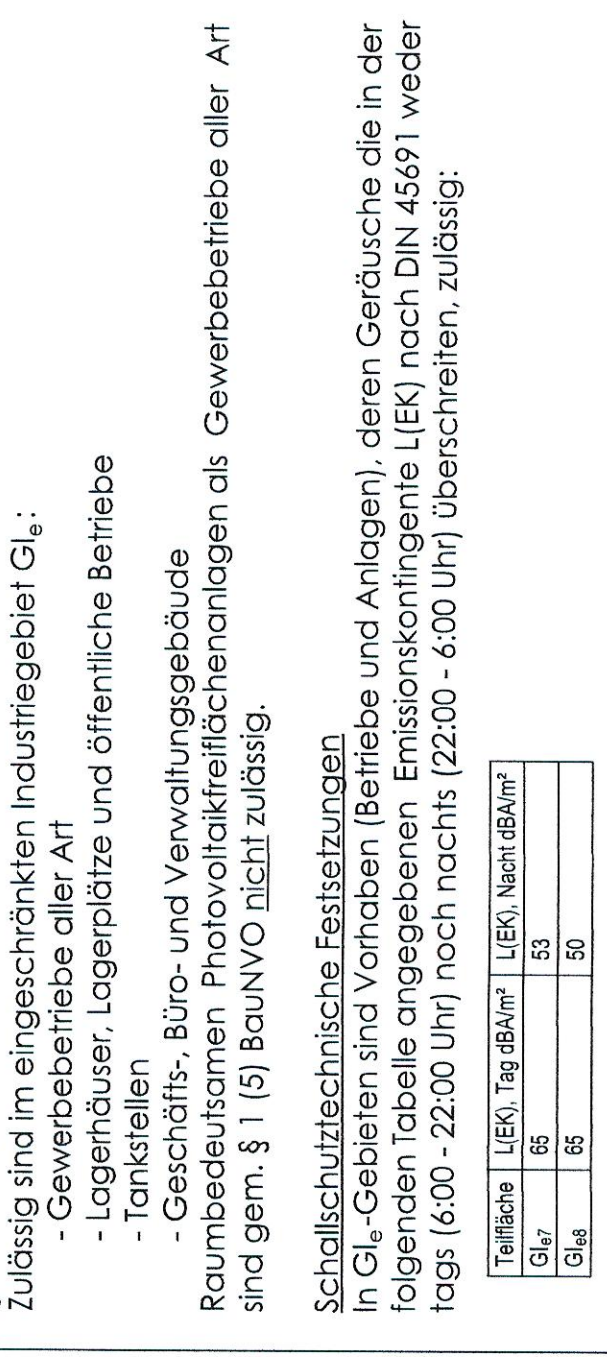
I. Zeichnerische Festsetzungen, Fortsetzung



I. Zeichnerische Festsetzungen, Fortsetzung



I. Zeichnerische Festsetzungen, Fortsetzung



II. Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

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

Schallschutztechnische Festsetzungen, Fortsetzung

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2004-12, Abschnitt 5. Für in den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A - E liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{eq} der einzelnen Teilflächen durch L_{eq} + L_{eq} ersetzt werden:

Seiten	Adress	Seite	Einzelteil	Einzelteil
A	324,7	45,0	9	5
B	45,0	145,0	9	7
C	145,0	245,0	17	15
D	245,0	310,5	5	3
E	310,5	324,7	3	1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl bestimmt (§ 16 BauNVO).

Nachfolgende Grundflächenzahl und die zulässige Baumassenzahl ergeben sich aus der Tabelle der zulässigen Grundflächenzahl und der zulässigen Baumassenzahl.

Die festgesetzten Nutzungsarten des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils höchstens:

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für die Gebäufelder wird keine Bauweise festgesetzt.

Stellplätze

Die Stellplätze für Grundstücke mit nach dieser Satzung zulässigen Nutzung sind grundsätzlich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche vorzusehen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze sind so herzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann (Schotterbetten, Kiesgrütle, Betonplastersteine im Spaltbereich).

Die Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation ist pro angefangene 10 Stellplätze (beginnend ab 5 Stk.) je ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.

Dieser hat die Stielhöhe bzw. die Zufahrtstraße zu überschreiten.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung der privaten Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück.

Entsorgungsmaßnahmen

Entsorgungsmaßnahmen E 1 - Entsiegelung Garagenkomplex Sandersdorf

Zunächst ist der vorhandene Müll ordnungs- und fachgemäß zu entsorgen. Türen, Dachrinnen, Dachpappen etc. sind ebenfalls zu entsorgen bzw. einer weiteren Restverwertung zuzuführen. Auf eventuell vorkommende Gefahrstoffe ist besonders zu achten.

Der so bürden. Garagenkomplex ist nun fachgerecht zu entsorgen. Die Betonplatten und Flächen sind aufzubrechen und die Garagen abzureißen. Die Betonreste können recycelt und somit einer Wiederverwertung zugeführt werden. Die Fundamente der Garagen und ggf. der Wegeunterbau ist ebenfalls zu entfernen. Reste von Beton oder ähnlichen Baustoffen dürfen auf der Fläche nicht verbleiben. Nach Bedarf kann eine Tiefenlockerung des Untergrundes sinnvoll sein. Die so entsiegelte Fläche kann nun einer Rekultivierung zugeführt werden. Hierfür ist Mutterboden aufzubringen, der auf der B-Planfläche anliegt. Die Rekultivierungsschicht beträgt wenigstens ca. 30 - 40 cm. Es ist eine ebene und homogene Fläche (Grasplatum) zu schaffen.

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

Grünstruktur A 1-1:

Im Norden und Süden des Planungsgebietes sind Baum- und Strauchhecken aufzubauen. Die überwiegend kleinere Bäume und Sträucher beinhalten.

Der Aufbau der Grünstruktur A 1-1 sollte wie folgt realisiert werden:

Die Artenauswahl erfolgt nach Artenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

Grünstruktur A 1-2:

Entlang der Kreisstraße K 2056 sind Großbäume zu pflanzen, die nach Osten zur Straße hin in Gebäuche weichen. Dem vorgelagert wird wiederum ein Krautbaum. Der Aufbau der Grünstruktur A 1-2 sollte wie folgt realisiert werden:

2-reihige Großbäume, Abstand zu Baufäche mind. 5 m, 15 m Breite

Sträucher in Reihen, Abstand mind. 5 m

5 m Krautbaum

Die Artenauswahl erfolgt nach Artenliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

Entsorgungsmaßnahmen E 1 - Waldumwandlung Petersoda

Auf einer Fläche von 1,88 ha (18.800 m²) soll Kiefernforst in Laub-Nadel-Mischwald umgewandelt werden.

Zunächst ist der Bestand aufzulichten, hierbei sollen ca. 40 % des Bestandes auf der Fläche verbleiben.

Das geländete Material ist von der Fläche zu beseitigen.

Die Planfläche ist anschließend manuell und mit standortförmischen Bäumen zu bepflanzen.

Entlang der Bestandsränder, aber auch innerhalb der Fläche können sich sukzessive weitere Gebirgsarten der natürlichen Vegetation einstellen (z.B. Birke, Brombeere, Farnkraut), sodass sich ein struktureller Bestand entwickelt. Zur Initiierung der Strukturveränderung sind entlang der Außenränder in Abständen von ca. 30 m auf der Fläche Bäume zu pflanzen (Quercus robur, Winterlinde (Tilia cordata) und Hainbuche (Cornus betula) in einem Pflanzabstand von 2 m x 1 m zu pflanzen. Winterlinde und Hainbuche sind den Eichen huppeweise mit Anteilen von insgesamt je 10 % beizumischen.

Um die Planfläche vor Verbusch und Beschädigung zu schützen, ist um die Fläche ein Wildschutzzaun (2,00 m Höhe, Kantenlänge) zu errichten.

Innerhalb des Schutzzaunes soll sich ein Krautbaum entwickeln. Dieser ist zweimal jährlich zu mähen.

Die Gendepfülle im Rahmen der Fertigstellungs- bzw. Entwicklungsplanung ist zweimal jährlich durchzuführen.

Für die Pflanzungen ist eine 5-jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungsplanung erforderlich.

II. Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB, Fortsetzung)

Entsorgungsmaßnahmen E 1 - Waldumwandlung Petersoda, Fortsetzung

Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungsplanung sind nach den entsprechenden Fachnormen DIN 18715 bis 18719 sowie den ZTV L0-316 (gültige Fassung) vorzunehmen.

Entsorgungsmaßnahmen E 2 - Entsiegelung Garagenkomplex Sandersdorf

Zur Festlegung und Sicherung sowie zur Herstellung der vollen Funktionsfähigkeit des Bodens ist eine Begrünungsmaßnahme, Flächenweise (z.B. Blumenanteil 1 %, Grasanteil 85 %) der Heckenregion 4, Ostdeutsches Tiefland anzulegen.

Die Flächen können 2-jährlich gemäht werden.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen möglich.

Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.

Zur Minimierung von Kollisionsrisiken sind Eckverglasungen und große, durchscheinende Glasflächen (> 8 m²) zu vermeiden oder reflexionsarm zu gestalten.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind bei Bedarf nach Kontrolle vor Ort, durch ökologische Baubegleitung und die Maßgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchzuführen.

Auf die Pflanzung folgender Gehölzarten sollte unbedingt verzichtet werden, da sie sich negativ auf die natürliche Vegetation einwirken:

- Eschenhain (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Schneebere (Symphoricarpos albus)

Pflanzliste zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzflächen A 1-1 und A 1-2 sind als Baum- und Strauchhecke zu entwickeln und zu pflegen.

Dafür sind landschaftsgerechte, überwiegend heimische Gehölze zu verwenden die auf Grund ihrer Wuchshöhe keinen dauerhaften Pflegeschnitt benötigen. Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Leichte Sträucher, 60-100 cm Höhe, 2kr:

- Roter Hainbühl (Cornus sanguinea)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Hainbühl (Cornus mas)
- Eingrifflicher Weibdorn (Crataegus monogyna)
- Europäische Holle (Lonicera xylosteum)
- Roter Hainbühl (Cornus sanguinea)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Hainbühl (Cornus mas)
- Eingrifflicher Weibdorn (Crataegus monogyna)
- Europäische Holle (Lonicera xylosteum)
- Roter Hainbühl (Cornus sanguinea)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Hainbühl (Cornus mas)
- Eingrifflicher Weibdorn (Crataegus monogyna)
- Europäische Holle (Lonicera xylosteum)

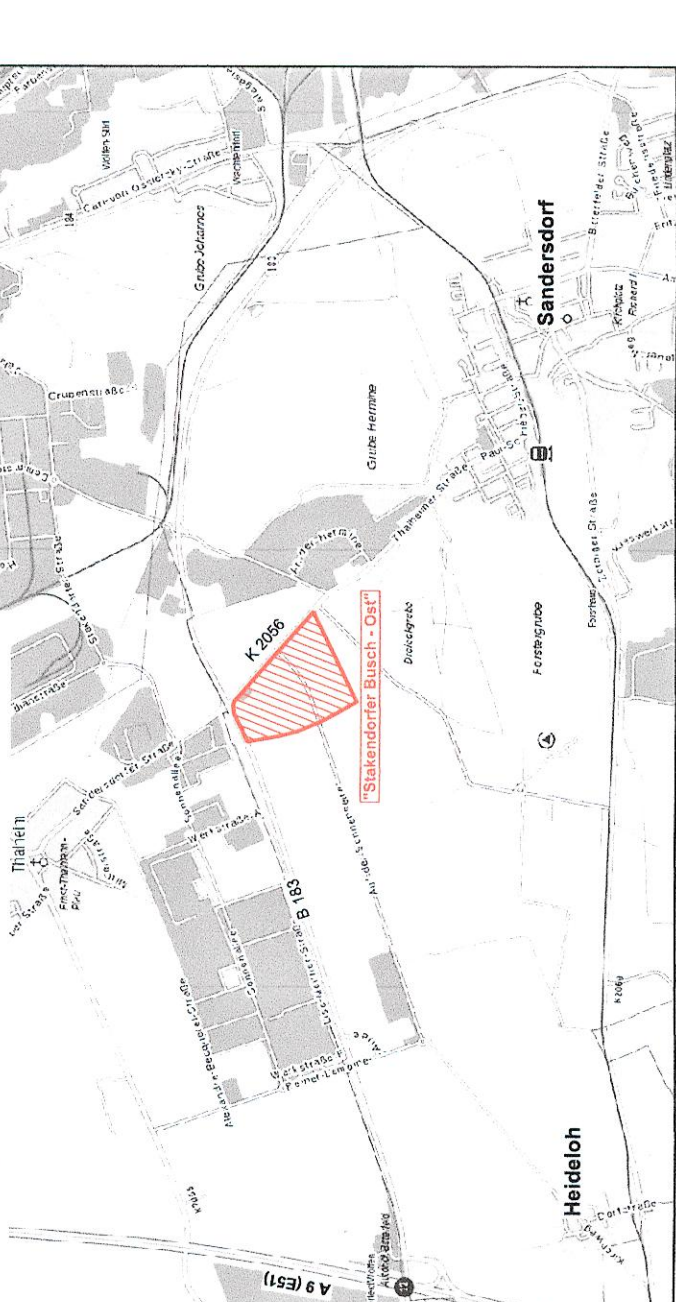
Hochstamm, 10-12 cm, 3kr:

- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)

Heckenliste

Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgetragen wurden können dem Anhang zur Begründung entnommen werden.

ÜBERSICHTSKARTE O.M.



Prüfung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird, nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 28.03.2019, 2019 der Bebauungsplan Industriegebiet "Am Stakendorfer Busch - Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

SATZUNGSEXEMPLAR

Stadt Sandersdorf-Brehna

Bebauungsplan

Industriegebiet "Am Stakendorfer Busch - Ost"

Verfasser:	Inq.-Büro N. Behler + Partner
Maßstab:	Straße der Neuen Zeit 34, 06792 Sandersdorf-Brehna
Datum:	1 : 2.000
	März 2019