Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Lausitz Energy Systems GmbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„F&E Gewerbestandort Drachenbergweg“

Vorentwurf

bestehend aus

Teil A – Planzeichnung	vom 09.03.2023
Teil B – Textliche Festsetzung	vom 09.03.2023
Begründung Teil I	vom 09.03.2023

Teil B - Textliche Festsetzungen

Inhalt

1 Rechtsgrundlagen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 2

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 3

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 3

2.2 Art der baulichen Nutzung 3

2.3 Maß der baulichen Nutzung 4

2.4 Bauweise, Baugrenzen 4

2.5 Verkehrsflächen 4

2.6 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-WärmeKopplungsanlagen 5

2.7 Grünordnerische Festsetzungen 5

2.8 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht 5

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 6

3.1 Einfriedungen 6

4 Hinweise 7

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Rechtsgrundlagen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) 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 als Gewerbliche Baufläche mit Zweckbestimmung Gewerbestandort für Forschung und Entwicklung (F&E) festgesetzt.

Im Baugebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude für Personal, Verwaltung, Büros
- Experimental-Gebäude EFH
- Experimental-Gebäude mehrerer (bis zu 4) (Wohn-)Nutzungseinheiten
- Forschungs- & Test- Halle/Gebäude
- Garage/Werkstatt mit Stellplatz für z.B. Radlader, Fahrzeuge, Anhänger und Fahrräder
- Sozialgebäude (Sport, Meetings Vorträge, Küche)
- Stellplätze für kleinere und/oder temporäre experimentelle Einheiten (z.B. Container, Gebäude, Solaranlagen)

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

2.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe der Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstwert festgesetzt.

Die max. Gebäudehöhe beträgt 14,0 m.

Der untere Höhenbezugspunkt beträgt 138,5 m DHHN2016 (+/- 0,2m).

2.4 Bauweise, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO

Im Baugebiet ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet sind private Verkehrsflächen gemäß Darstellung der Planzeichnung zulässig.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer von Flurstück 2/12, 2/13 Gemarkung Weißwasser Flur 13 einzuräumen

2.6 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-WärmeKopplungsanlagen

§ 14 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sowie Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Bebauungsplanes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

2.7 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage mit Gehölzbeständen (Bäume u./o. Sträucher) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

2.8 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorzugsweise im Bereich der Verkehrsflächen zu führen und sind in unterirdischer Bauweise in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger zu verlegen. Wenn Ver- und Entsorgungsleitungen in nicht öffentlichen Grundstücken verlegt werden, muss ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden und es ist eine Beschränkt Öffentliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers in das Grundbuch einzutragen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 89 Abs. 2 SächsBO

3.1 Einfriedungen

Zum Schutz des Baugebietes vor unbefugtem Betreten und Fremdeinwirkungen ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m Höhe mit zulässig.

Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist (Zaununterkante liegt im Mittel 15 cm über dem Gelände).

4 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. Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bodens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk.

(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) Es besteht gemäß GeolDG die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigepflicht) 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).