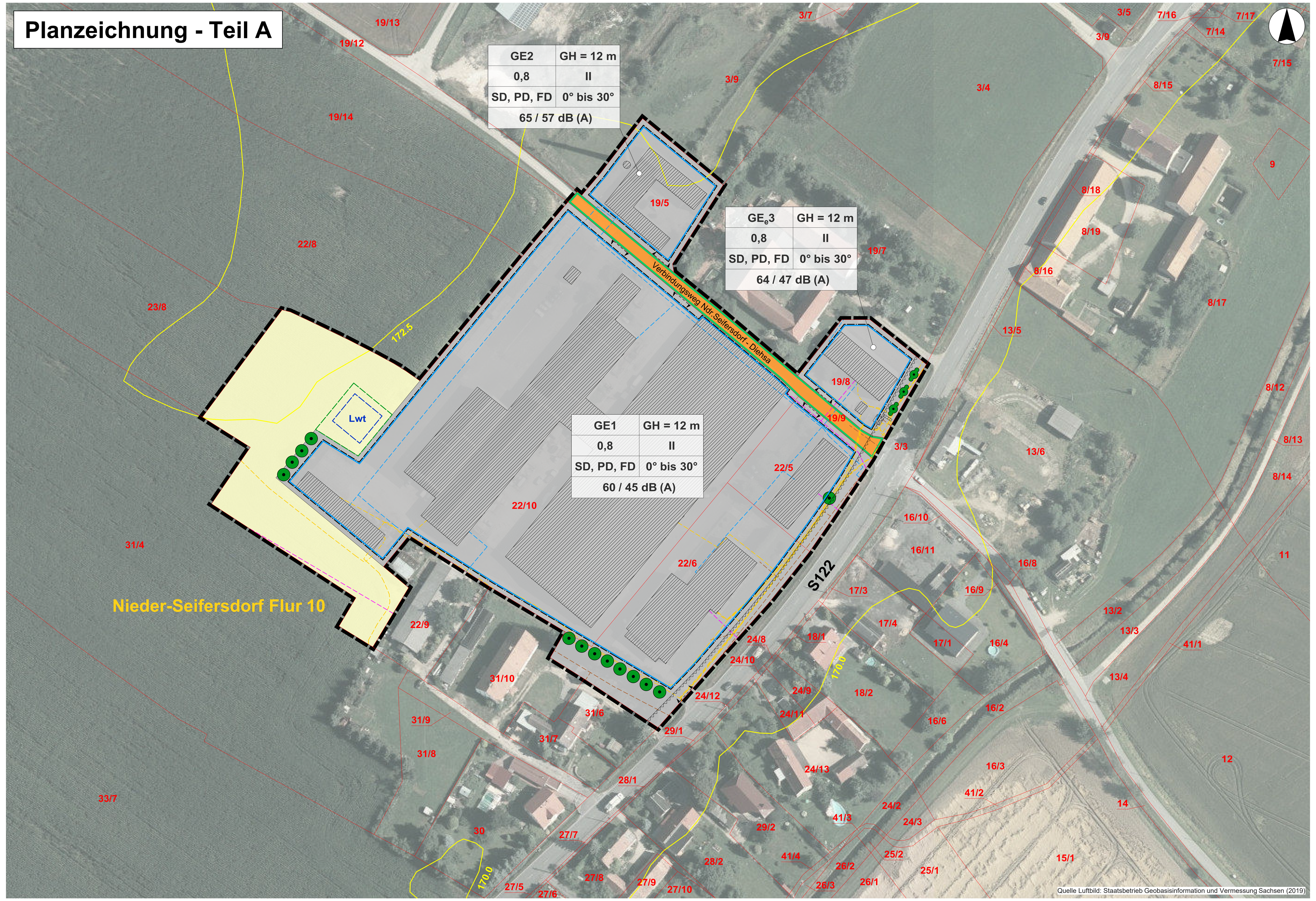
Bebauungsplan "Gewerbestandort Baarsdorf"



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldhufen hat am 10.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Waldhufen am 01.11.2019 erfolgt.

Waldhufen, den __.__.____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 04.05.2020 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Waldhufen, den __.__.____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.06.2020 bis einschließlich 11.07.2020 im Verwaltungsverband Diesha (1. Obergeschoss, Sekretariat), OT Diehsa, Kollmer Straße 1 in 02906 in Waldhufen statt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Waldhufen vom __.__.____.

Waldhufen, den __.__.____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldhufen hat am __.__.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 05.09.2022 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 05.09.2022 wurden gebilligt.

Waldhufen, den __.__.____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Anschreiben vom __.__.____ nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Waldhufen, den __.__.____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 05.09.2022, hat im Verwaltungsverband Diehsa (1. Obergeschoss, Sekretariat), OT Diehsa, Kollmer Straße 1 in 02906 in Waldhufen in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich dem __.__.____ während folgender Zeiten

Montag	08.00-12.00 Uhr
Dienstag	08.00-12.00 Uhr u. 14.00-18.00 Uhr
Mittwoch	08.00-12.00 Uhr
Donnerstag	08.00-12.00 Uhr u. 14.00-16.00 Uhr
Freitag	08.00-12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können und das die Planunterlagen entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/waldhufen sowie auf der Internetseite der Gemeinde Waldhufen unter http://www.waldhufen.de eingesehen werden können, am __.__.____ im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister bestätigt, dass die Internetauslegung im Zeitraum vom __.__.____ bis zum __.__.____ entsprechend dem Laufzeitprotokoll sowie den angefertigten Screenshots stattgefunden hat.

Waldhufen, den __.__.____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am __.__.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waldhufen, den __.__.____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom __.__.____ und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Löbau, den _________ Landkreis Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung (Amtsleiter)

Der Gemeinderat hat am __.__.2022 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2022 wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Waldhufen vom __.__.2022 gebilligt.

Waldhufen, den __.__.____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom __.__.____ wird hiermit ausgefertigt.

Waldhufen, den __.__.____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __________ im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 12, Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden. Daneben wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung auf der auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/waldhufen sowie auf der Internetseite der Gemeinde Waldhufen unter http://www.waldhufen.de eingesehen eingesehen werden kann. Die Satzung ist am __.__.____ in Kraft getreten.

Waldhufen, den __.__.____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Gemäß § 10 i. V. mit § 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom __.__.____ folgende

Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbestandort Baarsdorf"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit integriertem Grünordnungsplan und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung vom _________
Teil B - Textliche Festsetzungen vom _________

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

b) Baunutzungsverordnung 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

c) Planzeichenverordnung 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

d) Sächsische Bauordnung 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

e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig, wenn in den anlagebezogenen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden.

Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind in den festgesetzten Teilflächen des Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE_e3) nicht zulässig.

Beherbergungsstätten im Gewerbegebiet sind ausschließlich im Bereich der Teilfläche GE_e3 zulässig.

Nutzungseinschränkung Immissionsschutz
Im Bereich der Teilflächen GE1, GE2 und GE_e3 des Gewerbegebietes sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den ermittelten Werten des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan "Gewerbestandort Baarsdorf" (Bericht-Nr. S1098-1) weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.
Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmung durch Hochbauten und Geländeformationen).

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Fläche in m²	L_{EK} in dB(A) tags / nachts
GE1	27.160 m²	60 / 45 dB(A)
GE2	1.938 m²	65 / 57 dB(A)
GE_e3	1.614 m²	64 / 47 dB(A)

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Gesamthöhe (GH) der Gebäude sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.

1.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Zufahrten dürfen als Stellplätze genutzt werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Der Zuwegung zum Bebauungsplangebiet erfolgt über eine direkte Zufahrt auf die Staatsstraße S122 sowie über Zufahrten an den öffentlich gewidmeten Verbindungsweg Ndr.Seifersdorf - Diehsa.

1.6 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)
Die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen innerhalb der Teilflächen GE1, GE2 und GE_e3 des Gewerbegebietes wird auf 12 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist die durchschnittliche Höhe der Geländeoberfläche von 171,20 m üNN. Für technologische Aufbauten (Abluftanlagen, Kräne, Schornsteine o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen zulässig.

1.7 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Baubeschränkungsbereiches der Staatsstraße S122 sind die Regelungen des SächsStrG zu beachten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Es sind entsprechend Planeinschrieb folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
Flach-, Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.

2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Periodische Beleuchtungen zur Werbung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.3 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs.1 SächsBO)
Neu zu errichtende PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen.

2.4 EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Planungsgebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Entlang der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.

2.5 GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN)
Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind so zu gestalten, das an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wiederhergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Je 1.500 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, der Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen und zu erhalten. Durch Pflanzbindung festgesetzte Einzelbäume sowie bestehende Bäume innerhalb der Baugrundstücke werden angerechnet.

3.2 PFLANZBINDUNG (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Entnommene Bäume sind durch Anpflanzung von Gehölzen der Pflanzlisten 1-2 zu ersetzen. Entnommene Sträucher sind durch Anpflanzung von Gehölzen der Pflanzliste 3 zu ersetzen.

3.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume ist das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsche, Hecken oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für notwendige Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

3.4 REALISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN
Die grünordnerischen Festsetzungen 3.1 und 3.2 sind mit Genehmigung des Bebauungsplanes zu realisieren. Für die Anpflanzungen gilt die Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ
Archäologie
Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch 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. Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Das Landesamt für Archäologie soll frühzeitig in das weitere Verfahren eingebunden werden. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter ernennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsDSchG entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

Denkmalschutz
Im Planungsbereich befindet sich kein Baudenkmal. Jedoch befindet sich auf dem Flurstück 19/7 folgendes Kulturdenkmal „Wohnhaus und drei Seitengebäude eines Vierseithofes“. Damit sind Belange des Umgebungsschutzes im angrenzenden Planungsbereich zwingend zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden dürfen. Dazu ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde (3-fach) einzureichen.

4.2 BODENSCHUTZ
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:

- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Baugesetzbuch (BauGB);§ 1 Abs.5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO); § 62 i.V.m. § 2 Abs.1
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist

4.3 ERDAUSHUB / HERSTELLUNG VON BAUGRUBEN
Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

4.4 MELIORATIONEN / DRÄNAGEN
Sollten während der Baumaßnahme durch den Vorhabenträger Dränagen angeschnitten werden, so ist die Funktionsfähigkeit und Wasserableitung dieser Dränagen durch bauliche Maßnahmen weiterhin zu gewährleisten.

4.5 ALTLASTEN / ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN
Werden bei Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt, ist dies entsprechend dem SächsKrWBodSchG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen.

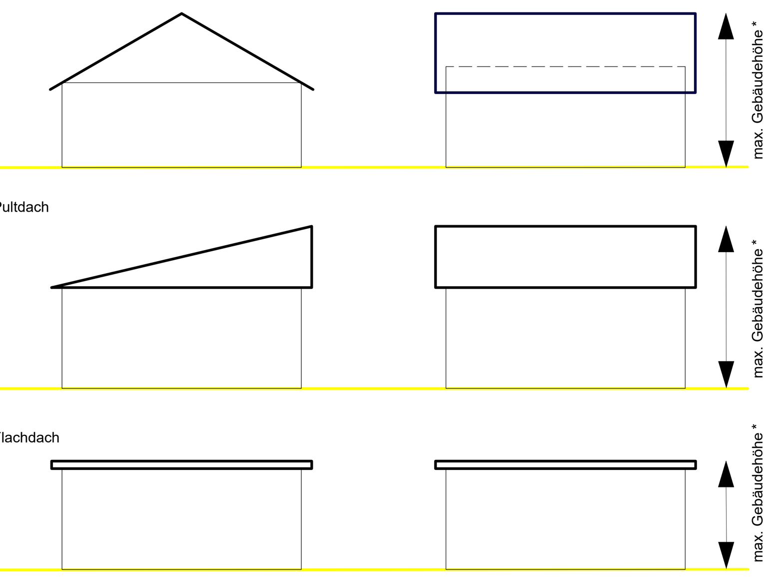
4.6 BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN / HYDROGEOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN
Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt oder für notwendig erachtet, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Verfügung zu stellen.

4.7 MITTEILUNGSPFLICHTEN BEI GEOLOGISCHEN UNTERSUCHUNGEN
Gemäß dem Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.
Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX (https://antraqsmanaqement.sachsen.de/ams/elba) empfohlen.

4.8 LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes mit einem Löschwasserbedarf von 192 m³/h ist über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

4.9 ERSCHLIESSUNGSBEREICH ORTSDURCHFAHRT
Innerhalb des Erschließungsbereiches einer festgesetzten Ortsdurchfahrt kann von den Verboten des § 24 SächsStrG bei Berücksichtigung folgender Mindestanforderungen abgewichen werden:
1. Der Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn zum äußeren Bauteil muss min. 10 m betragen.
2. Die Anlagen sind ausreichend standsicher zu errichten und müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
3. Die Sichtverhältnisse sind nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) zu gewährleisten.
4. Die Straße / dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden.
5. Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstücks dürfen nicht beeinträchtigt werden.
6. Außenwerbeanlagen sind außerhalb des Straßenflurstückes ausreichend standsicher zu errichten. Eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern durch sich ablösende und umherfliegende Bauteile ist jederzeit auszuschließen. Die einschlägigen Beleuchtungsvorschriften sind einzuhalten. Von den Außenwerbeanlagen ausgehende Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer sind zu unterbinden. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde ist einzubeziehen.
7. Zusätzliche Zufahrten sind gesondert bei der Gemeinde zu beantragen und im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger zu bescheiden.

5. DACHFORMEN



*unterer Bezugspunkt für die zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist die durchschnittliche Höhe der Geländeoberfläche von 171,20 m üNN

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Bäume: > 25 m Wuchshöhe):

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus exelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus minor	-	Feldulme

Pflanzliste 2 (Bäume: >10 m bis < 25 m Wuchshöhe):

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Pflanzliste 3 (Sträucher: < 2 m bis < 10 m Wuchshöhe):

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crateagus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crateagus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginossa	-	Weinrose
Rosa tomentosa	-	Filzrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	GH = Gesamthöhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung
flächenbezogener Schallleistungspegel (Tag- / Nachwert)	

Planzeichenerklärung

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

Grundflächenzahl
GE1: 0,8
GE2: 0,8
GE_e3: 0,8

zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen
GE1: 12 m
GE2: 12 m
GE_e3: 12 m

Anzahl zulässiger Vollgeschosse
GE1: II
GE2: II
GE_e3: II

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
FD, PD, SD — Flach-, Pult- und Satteldach

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

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich

Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Bäumen
Erhalt von Sträuchern

Landwirtschaftsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft

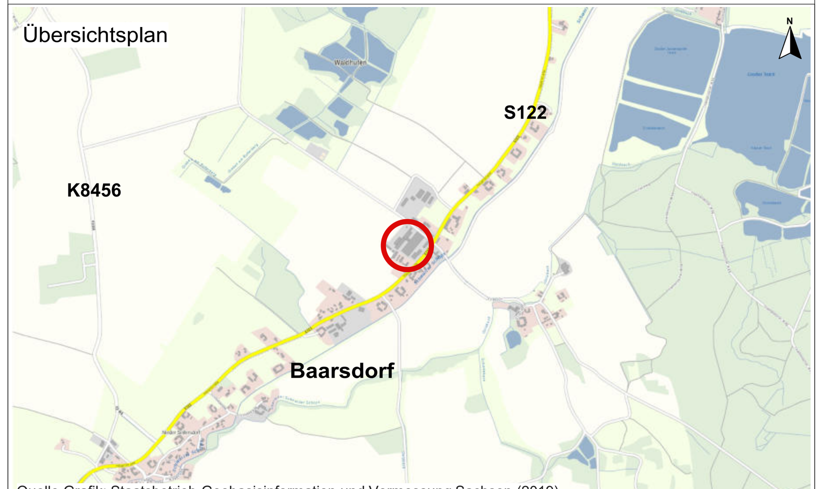
sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baubeschränkungsbereich der Staatsstraße S122
Lwt — potentielle Lage Löschwasserteich
potentielle Grünfläche um Löschwasserteich

Nachrichtlich übernommen

Flurstück/-snummern
bestehende Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Fernmeldekabel
bestehende Trinkwasserleitung
bestehende Abwasserleitung
bestehende Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom (Lage ungenau)
Höhenschichtlinien (Höhenangabe in m NHN)
Bestandsgebäude innerhalb des Baugebietes

Übersichtsplan



Quelle Grafik: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2019)

Projekt	**BEBAUUNGSPLAN "Gewerbestandort Baarsdorf"**
Kommune	**Gemeinde Waldhufen** Ullersdorfer Str. 1, 02906 Waldhufen
Bauleitplanung	RICHTER+KAUP — INGENIEURE | PLANER | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN — Büro für Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung — Berliner-Straße-21 * 02826 Görlitz * Tel. (03581) 421920* Fax 4219211
Planungsstadium	Entwurf
Plan	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) O. Grottke
Maßstab	M 1 : 1.000 (im Original) — 0m 10m 20m 30m 40 m
Format	59,4cm x 124,2cm
Datum	Görlitz, den 05.09.2022