



Stadt Löbau

Bebauungsplan „Löbau-West B 178“

Teil B – textliche Festsetzungen

Fassung Satzungsbeschluss 02.06.2022

Redaktionell geändert 30.08.2022

Stadtverwaltung Löbau, Bauamt

Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz 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 Verordnung vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können in der Stadtverwaltung Löbau, Bauamt, technisches Rathaus, Johannisstraße 1 a, 2. Obergeschoss, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

(1) In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 1. Alternative BauNVO) außer
 - Betriebe, die auf Forschung und Entwicklung sowie Ausstellung, Präsentation und Schulung beschränkt sind,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Betriebe, in deren Betriebsbereichen gefährliche Stoffe nach § 1 in Verbindung mit Anhang I der Störfall-Verordnung in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert 8. Dezember 2017 (BGBl. I S.3882) vorhanden sind, die den Abstandsklassen I, II, III, IV nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit: „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ zugeordnet werden.
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Lagerplätze
 - sofern sie nicht als selbstständige Anlagen betrieben werden, sondern dem jeweiligen Gewerbebetrieb dienen, ihm räumlich zugeordnet sind und max. 60% der Grundstücksfläche einnehmen,
 - wenn sie in dem der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereich angeordnet sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb dient und ihm räumlich zugeordnet ist.

(2) Ausnahmsweise werden in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie
 - in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben

(Werksverkauf). Der Werksverkauf ist auf maximal 10 von Hundert der Grundfläche, höchstens jedoch auf 250 m² Grundfläche zulässig.

- der Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (3) Unzulässig sind in den Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungswesens, Tankstellen sowie Freiflächen – Photovoltaikanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; 2 BauGB und §§ 16 - 23 BauNVO)

Grundfläche

- (1) Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,70) bis zu einer GRZ von maximal 0,8 ist zulässig, sofern dies durch Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgelöst wird.
- (2) Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 kann ausnahmsweise bis zu einer maximalen GFZ von 1,2 überschritten werden, sofern die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ, der zulässigen Höhenentwicklung und der Stellplatznachweis gewährleistet werden.

Höhenentwicklung

- (3) Die festgesetzten Wandhöhen und Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte ü.DHHN:

GE 1	288,5 m	GE 5 (I)	292,0 m	GE 5 (II)	288,5 m
GE 2	285,5 m	GE 6 (I)	281,0 m	GE 6 (II)	278,0 m
GE 3	281,5 m	GE 7	286,5 m		
GE 4	281,5 m	GE 8	280,5 m		

- (4) Die festgesetzten Wandhöhen bei Flachdächern beziehen sich auf die Oberkante Attika.
- (5) Sämtliche bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gesamthöhe inklusive aller Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Dachausstiege, Solaranlagen etc. 13 m nicht überschreiten.

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

- (6) Für die Baugebiete ist offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- (7) Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen kann geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, wie z.B. Wertstoffbehälter (Depotcontainer), Trafostationen etc. werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie in den Vorgartenbereichen (zwischen Straßengrenzungsline und vorderer Baugrenze) ausgeschlossen.

1.4 Verkehrsflächen, Zu- Ausfahrten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11; 21 BauGB und § 12 BauNVO)

- (1) Die Anzahl der Zu- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke wird beschränkt auf
 - eine Zufahrt bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge bis zu 50 m,
 - zwei Zu- und Ausfahrten bei Grundstücken mit einer über 50 m erschließungsseitigen Frontlänge.
- (2) Die Breite der Zu- und Ausfahrten ist auf das verkehrstechnisch erforderliche Minimum zu beschränken. Sie sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Für die Erschließung der Gewerbegebiete können weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden; ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuches hergestellt.
- (4) Die Einteilungen der Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
- (5) Die mit GFLR bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 829/1 und 830/1 der Gemarkung Löbau zu belasten sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

1.5 Immissionsschutz (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

- (1) Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbegebiets sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ [dB]	$L_{EK, nachts}$ [dB]
GE 1	65	49
GE 2	65	50
GE 3	65	50
GE 4	65	50
GE 5	65	50
GE 6	65	50
GE 7	65	49
GE 8	65	48

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 Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen). Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- (1) Verwendung gebietsheimischer Gehölze
Bei allen textlich und zeichnerisch festgesetzten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß den textlichen Festsetzungen gebietsheimische Gehölze der folgenden Artenlisten entsprechend der zugeordneten Größengruppen bzw. Wuchsstärken zu verwenden.

Mehrfach genannte Arten können in allen zugeordneten Größengruppen verwendet werden. Anstelle von Baumarten 2. und 3. Ordnung können mittel- und hochstämmige Obstbäume der in der Liste „Obstbäume“ empfohlenen Sorten verwendet werden.

Baumarten / Bäume 1. Ordnung (Großbäume; über 20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frisch-feucht, nährstoffreich; schattentolerant
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Frisch; schattentolerant, nicht für verdichtete Böden
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Mittel nährstoffreich, sonnig bis halbschattig
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Trocken-frisch
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Frisch bis feucht
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Frisch, sommerwarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Frisch, nährstoffreich, luftfeucht
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Frisch, schattig

Baumarten / Bäume 2. und 3. Ordnung (mittelgroßwüchsige Bäume und Kleinbäume; 6-20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Trocken-frisch, mittel nährstoffreich, warm
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Warme Standorte, nährstoffreich; schattentolerant
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; lichthungrig
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Nass-feucht, sonnig, kühl
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Frisch, mittel nährstoffreich

Straucharten

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Trocken-frisch, mittel nährstoffreich, warm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hier: als Strauch für Schnitthecken
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Trocken-frisch, warm; jung schattenverträglich
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Mittel nährstoffreich, warm, hell
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wärmeliebend; etwas schattenverträglich
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Frisch-trocken; wärmeliebend
Gewöhnl. Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Mäßig trocken-frisch, auch sandig; lichtbedürftig
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Frisch, nährstoffreich, warm, hell
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Frisch-nass
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>	Trocken, nährstoffarm, hell
Gewöhnl. Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	Anspruchslos, lichtbedürftig
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	Sonnig, trocken, warm, kalkhaltige Standorte
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Mittel nährstoffreich, hell, mäßig warm
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Frisch-trocken, warm, hell
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>	Lockere Böden, sandig-steinig, sonnig
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Steinig-lehmige und sandige Böden
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>	Sonnig
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Nicht zu trocken und nährstoffarm
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mittel nährstoffreich, hell
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Frisch, nährstoffreich

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	Trocken-feucht, sauer-basisch, Schatten, langsamer Wuchs
Gewönl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feucht, nährstoffreich

Obstbäume			
Obstart	Sorte		
Apfel	Berlepsch	Booskoop	Dülmener Rosenapfel
	Goldparmäne	Gravensteiner	Jakob Lebel
	James Grieve	Kaiser Wilhelm	Klarapfel
	Herrnhut	Prinz Albrecht	
Birne	Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapp's Liebling
	Gellert's Butterbirne	Gute Luise	Konferenz
	Köstliche von Charneu	Madame Verté	Williams Christ
Pflaume	Czar	Hauszwetsche	
	Königin Victoria	Große Grüne Reneklude	
Süßkirsche	Altenburger Melonenkirsche	Kassins Frühe	
	Große Schwarze Knorpel	Hedelfinger	
Sauerkirsche	Schattenmorelle		

Wildost (Ergänzungsliste; nicht gebietsheimische Arten)			
Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch
Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>	Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Aronia	<i>Aronia melanocarpa</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>	Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
		Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>

Grünordnung Verkehrsflächen

- (2) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Baumreihen in einem durchgehenden Baumgraben mit einer Mindestbreite von 3 m und einem Regelabstand von 8 -10 m zu pflanzen. Dabei sind gebietsheimische Großbäume (Bäume 1. Ordnung, in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 20 -25 cm Stammumfang) entsprechend der Gehölzliste zu verwenden.

Baugrundstücke

- (3) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (4) Die im Plan als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzte Bereiche (Vorgärten) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten sind als offene Grasflächen mit Bäumen zu gestalten. Dazu sind gebietsheimische Bäume zu mindestens 50% aus der Artenliste heimischer Gehölze (Bäume 1., 2. und 3. Ordnung) zu verwenden. Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Koniferen sind nicht zulässig.
- (5) Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich den Regenrückhalteflächen zuzuführen.
- (6) Pro angefangener 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein gebietsheimischer Großbaum (Baum 1. Ordnung) entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

(7) Befestigte Flächen

Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Flächen für die Feuerwehr, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).

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

(1) Allgemeine Maßnahmen:

- Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über naturnah zu gestaltende Mulden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.
- Die Dächer der Gebäude sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschicht von 10 cm auszuführen sowie in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

(2) An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes werden gemäß §§ 9 Abs. 1a i. V. m. 1 a Abs. 3 S. 3 BauGB auf folgenden Grundstücken Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsregelung festgesetzt:

	Gemarkung	Flst.Nr.	
E01	Rosenhain	585/1; 585/2; 730	Gewerbeanlagen
E02	Kleinradmeritz	279/a; 279; 299/3	landwirtschaftliche Nebenanlagen
E03	Bellwitz	340/3	Tabaktrockenhalle
E04	Kleinradmeritz	294/3; 294/4	landwirtschaftliche Nebenanlagen
E05	Lautitz	583; 584	Wohngrundstücke Mauschwitz
E06	Löbau	1345	ehemalige Fabrikanlage
E07	Lautitz	116/3	Barackengebäude
E08	Eiserode	191/17; 218/5	Wirtschaftsgebäude u.a. Gestüt Nechen
E09	Wohla	218/2	Dreiseithof Munschke
E10	Unwürde-Laucha	423; 424	Siedlungshaus mit Scheune
E11	Lautitz	446	Vierseithof
E12	Löbau	1375/1; 1374/1	Gehöft an der Rosenschule
E13	Lautitz	36/5	landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude
E14	Löbau	1358/1 1358/3	Sportplatz Georgewitzer Str., Sitztraversen, Wirtschaftsweg
E15	Löbau	1185e	Ostsiedlung, Volksparkkrippe
E16	Löbau	899/19 usw.	Plattenbauten, Straßen, Parkplätze Löbau-Ost
E17	Löbau	1323	Alte Georgewitzer Str. teilweise
E18	Löbau	383/13	Lagerfläche hinter Margothof
E19	Löbau	1330; 1332	Garagenstandort hinter Schwimmhalle
E20	Unwürde/Laucha	418/14	Garagen
E21	Eiserode	194/3	ehemalige Wohnbebauung Großdehsaer Str. 1; 3; 5 incl. Nebengebäude
E22	Dürrhennersdorf	1147/1 tw.	landwirtschaftliche Nebengebäude und -anlagen
E23	Löbau	820/1	Betonstraße zwischen Weststraße und Geltungsbereich
E24	AltLöbau	98/2; 477/2; 478/5; 478/7; 478/9; 567/2	Gebäude- und Nebenflächen ehemalige Betriebsberufsschule Meliorationsbau Dresden

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

- (3) Ausgleichsmaßnahme M1: Streuobstwiese
Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese neu anzulegen. Dazu sind hochstämmige Obstbäume, vorzugsweise aus der Liste „Obstbäume“, neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weitere, für Streuobstwiesen geeignete Sorten können ebenfalls verwendet werden. Die Pflanzung erfolgt als Reihenpflanzung mit allseitigem Abstand von mindestens 8-10 m.
Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften (2-3malige Mahd, Schnitthöhe nicht unter 8 cm). Das Mähgut ist, vorzugsweise nach leichtem Anwelken auf der Fläche (Samenausfall), zu entfernen. Alternativ zur Mahdbewirtschaftung ist bei Durchführung angemessener Baum-schutzmaßnahmen auch eine extensive Beweidung möglich.
- (4) Ausgleichsmaßnahmen M2, M3, M5, M6: Grünland frischer bis feuchter Standorte
Die Flächen werden als naturnahe Regenrückhalteflächen ausgebildet und als Grünland frischer bis feuchter Standorte bewirtschaftet.
Dazu werden die Flächen als langgestreckte Mulden mit profilierter Sohle so ausgebildet, dass auf dem Beckenboden mehrere kleinere Vertiefungen und Hügel entstehen. Der Sohlgraben ist naturnah mäandrierend auszubilden, z.B. durch Einbau von Störsteinen. Ziel ist, dass die Vertiefungen möglichst immer einen gewissen Mindestwasserstand aufweisen und die Hügel auch bei mäßiger Füllung der Becken über den Wasserspiegel ragen. Die Ränder der Mulden sollen an mindestens zwei Seiten flach auslaufen und nicht durch hohe Wälle oder Mauern begrenzt werden. Die Ansaat erfolgt mit einer artenreichen Grünlandmischung für wechselfeuchte Standorte. Die Pflege erfolgt so extensiv wie möglich, wobei die technischen Anforderungen an die Funktion als Regenrückhaltefläche zu beachten sind.
An den Nordwesträndern der Einzelflächen werden lockere Heckenstrukturen angelegt. Dazu erfolgt eine 3-reihige Heckenpflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen der Liste „Straucharten“.
- (5) Ausgleichsmaßnahme M4: Extensiv genutzten Frischwiese
Die Ackerfläche ist in artenreiches Dauergrünland umzuwandeln und extensiv zu bewirtschaften. Dazu ist eine geeignete Grünlandmischung anzusäen.
Eine Teilfläche von bis zu 20% der Gesamtfläche wird mit Gehölzen in Gruppen locker bepflanzt und als Wildobst-Anbaufläche bewirtschaftet. Dazu können außer gebietsheimischen Arten der Listen „Bäume 2. und 3. Ordnung“ und „Straucharten“ zu bis 50% auch Arten der Liste „Wildobst“ verwendet werden. Die Gehölzpflanzung wird vorzugsweise als Block- oder Streifenpflanzung entlang der östlichen Grenze der Fläche angeordnet.
- (6) Ausgleichsmaßnahme M7: Gebüsch frischer Standorte
Die Fläche ist durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen zu einem lockeren Gebüsch frischer Standorte zu entwickeln. Dazu werden gebietsheimische Gehölzarten der Listen „Bäume 1. Ordnung“, „Bäume 2. und 3. Ordnung“ und „Straucharten“ angepflanzt. Die Pflanzung erfolgt gestuft mit dem Ziel der Ausbildung eines niedrigeren und lockeren Gehölz- und Krautsaumes auf der Westseite.
- (7) Ausgleichsmaßnahme M8: Feldhecke
Auf der Fläche wird eine 3-reihige Feldhecke neu angelegt. Dafür werden Gehölzarten der Listen „Bäume 2. und 3. Ordnung“ und „Straucharten“ angepflanzt.
- (8) Ausgleichsmaßnahme M9: Feldhecke und Staudenflur trockenwarmer Standorte
Entwicklungsziel sind lebensraumaufwertende Maßnahmen für Amphibien und Reptilien. Inner-

halb der Fläche ist die vorhandene Feldhecke zu erhalten. An der Südwestseite wird die zu entsiegelnde Fläche der landwirtschaftlichen Erschließungsstraße in die Maßnahme einbezogen. Diese verbleibt als Rohbodenfläche und wird nicht eingesät.

Die übrigen Flächen werden durch Aufschüttung von Rohbodenmaterial zu flachen Wällen mit abwechslungsreichem Kleinprofil geformt und zu Staudenfluren trockenwarmer Standorte entwickelt. Dazu wird ggf. eine Initialsaat mit einer geeigneten Saatgutmischung vorgenommen. Zur Pflege der Staudenflur erfolgt eine Mahd alle 1-2 Jahre, möglichst spät im Jahr (ab August). Das Schnittgut wird flächig beräumt und anschließend innerhalb der Fläche zu mehreren Haufen aufgeschichtet. Damit werden Kleinstbiotope geschaffen und gleichzeitig das Ausfallen und Verbreiten der Samen innerhalb der Fläche ermöglicht. Innerhalb der Staudenflur werden zusätzlich Sand- und Totholzhaufen als Habitatstrukturen eingebracht.

(9) Ausgleichsmaßnahme M10: Heckenstruktur als Fledermaus-Leiteinrichtung

Im Bereich der zwei vorgesehenen Straßenquerungen mit der vorhandenen Streuobstwiese werden Leiteinrichtungen für Fledermäuse angelegt. Dazu werden entlang der Straße im Querungsbereich mit der Streuobstwiese dichte Gehölzstrukturen als Hecke gepflanzt. Auf Straßenbeleuchtung ist im Querungsbereich mit der Streuobstwiese zu verzichten.

Ergänzend sind innerhalb der Querungsbereiche Geschwindigkeitsreduzierungen, vorzugsweise durch Fahrthindernisse erzeugt, vorzusehen.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (externe Kompensationsmaßnahmen)

(10) Ausgleichsmaßnahme EM1: Externe Kompensationsmaßnahme Streuobstwiese

Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese neu anzulegen. Dazu sind hochstämmige Obstbäume, vorzugsweise aus der Liste „Obstbäume“, neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weitere, für Streuobst-wiesen geeignete Sorten können ebenfalls verwendet werden. Die Pflanzung erfolgt als Reihenpflanzung mit allseitigem Abstand von mindestens 8-10 m.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften (2-3malige Mahd, Schnitthöhe nicht unter 8cm). Das Mähgut ist, vorzugsweise nach leichtem Anwelken auf der Fläche (Samenausfall), zu entfernen. Alternativ zur Mahdbewirtschaftung ist bei Durchführung angemessener Baumschutzmaßnahmen auch eine extensive Beweidung möglich.

(11) Ausgleichsmaßnahme EM2: Externe Kompensationsmaßnahme Dauergrünland

Die Ackerfläche ist in Dauergrünland umzuwandeln und entsprechend zu bewirtschaften. Dazu ist eine geeignete Grünlandmischung anzusäen. Eine Teilfläche von bis zu 20% der Gesamtfläche kann mit Gehölzen bepflanzt und als Wildobst-Anbaufläche bewirtschaftet werden. Dazu können außer gebietsheimischen Arten der Listen „Bäume 2. Und 3. Ordnung“ und „Straucharten“ zu bis 50% auch Arten der Liste „Wildobst“ verwendet werden. Die Gehölzpflanzung wird vorzugsweise als Block- oder Streifenpflanzung entlang der östlichen Grenze der Fläche angeordnet.

Begleitend zum vorhandenen Geh- und Radweg an der Bundesstraße 6 erfolgt entlang der südlichen Grenze eine einreihige Straßenbaumpflanzung unter Verwendung gebietsheimischer Großbaumarten aus der Gehölzliste „Bäume 1. Ordnung“ (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 20 -25 cm Stammumfang).

Eine weitere Teilfläche von 6 ha Größe ist mit dem Entwicklungsziel einer sonstigen extensiv genutzten Frischwiese mit einer entsprechenden Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

Die externen Kompensationsflächen werden dem Bebauungsplan „Löbau-West B178“ vollständig zugeordnet.

Artenschutzmaßnahmen

(12) Notwendige Artenschutzmaßnahmen bestehen in folgenden Maßnahmen:

- Für alle Baumaßnahmen bis zur Fertigstellung der Erschließung der Baugrundstücke ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese schließt externe Entsiegelungsmaßnahmen ein, sofern Hochbauten betroffen sind (Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten).
- Der Einsatz von chemisch-synthetischen Düngemitteln und Pestiziden ist auf allen Grün- und Kompensationsflächen im Gebiet dauerhaft unzulässig.
- Für Sperlinge sind 60 störungsarme Nistplatzmöglichkeiten an Gebäuden des Messeparks, Flst. Nr. 387/12 der Gemarkung Löbau anzubringen.

Spezielle Monitoringmaßnahmen

- Bezüglich der Art Knoblauchkröte ist ein Monitoring der Individuenverluste an den Straßen des Gewerbegebietes durchzuführen. Dadurch soll das räumlich-funktionale Gefüge der weiteren Entwicklung des Lebensraumes der Art im Gebiet (Wanderrouten etc.) erfasst werden, um bei Erfordernis ggf. weitere Artenschutzmaßnahmen zu ergreifen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

Fassaden- und Dachgestaltung

- (1) Für die Gestaltung der Fassaden sind nur Farben mit einem Schwarzanteil (definiert nach Natural Color System NCS) von mindestens 10 % und höchstens 40 % sowie einem Buntanteil von höchstens 30 % zulässig.
- (2) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
- (3) Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.
- (4) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2m zulässig. Sie sind mit einer Dachbegrünung gem. Pkt. 1.7 zu kombinieren. Diese kann flächenmäßig übereinander oder getrennt erfolgen. Bei flächenmäßig getrennter Kombination dürfen die technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 50% der zu begrünenden Dachflächen einnehmen.

2.2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr.1 SächsBO)

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild einfügen und sich der Architektur unterordnen.

- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude bzw. der Oberkanten der Attika, d.h. auch Werbeanlagen in Form von Aufbauten auf dem Dach sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände) sind unzulässig.
- (5) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- (6) Regelung für Werbung mit Wirkung auf die Stadtkanten und den Übergang zur freien Landschaft
Entlang der Bundesstraße B178n ist je Nutzungseinheit nur eine Werbeanlage, d.h. an der Stätte der Leistung und nur in Form von Firmennamen in Einzelbuchstaben und / oder Firmenlogos zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 1, 5 SächsBO)

- (1) Der vorhandene Geländeverlauf soll größtmöglich erhalten bleiben. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell unvermeidbare Geländeanpassungen zulässig.
Im Vorgartenbereich sowie in weiteren Bereichen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke sind diese nicht zulässig.
- (2) Standplätze für Abfallbehälter
Wertstoffsammelbehälter werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie in den Grünflächen ausgeschlossen.
Aufstellflächen im übrigen Bereich sind in Übereinstimmung mit der Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke einzugrünen und der öffentlichen Einsicht zu entziehen.
- (3) Die Beleuchtung der Gebäude einschließlich der Werbeanlagen und zugehörigen Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und so auszuführen, dass bei der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe phototaktisch reagierende Tierarten sowie angrenzende Verkehrsanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es sind keine horizontal oder nach oben abstrahlenden Leuchten zulässig. Empfohlen werden Lampen von 2700 bis 3000 Kelvin.

2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO)

- (1) Im Vorgartenbereich, das heißt zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, sind Einfriedungen nicht zulässig.
- (2) Einfriedungen sind nur als transparente, sockellose und begrünte Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit der Zäune von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere zu gewährleisten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind / Anbauverbot

Längs der Bundesfernstraße B 178 ist gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten. Hochbauten jeder Art (einschließlich Werbeanlagen) dürfen innerhalb der Anbauverbotszone nicht errichtet werden. Im Bebauungsplan ist die Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen.

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), wenn sie in einer Entfernung bis zu 40 Meter längs der Bundesfernstraße B 178 errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Im Bebauungsplan ist die Bereich als Hinweis gekennzeichnet.

HINWEISE

1 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten

Kompensationsmaßnahme, Entsiegelung Nr. E06, Flst.1345 Gemarkung Löbau:

Der Standort ist im SALKKA unter der AKZ 86 200 183 als Altstandort (AS) „Technische Filze Wurzeln“ registriert. Im Ergebnis der HR (Umweltberatung Ullrich, Zittau, 2007) wurde kein konkreter Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ermittelt, in den Bereichen Öllager 1 und 2 sowie Presserei jedoch sichtbare Ölverunreinigungen der Betonfußböden festgestellt. Deren Eindringtiefe und Schadstoffpotential werden als relativ gering eingeschätzt, Kontaminationen des unterlagernden Bodens sind jedoch nicht auszuschließen. Deshalb sind die Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen ingenieurtechnisch zu begleiten, in einem Bericht zu dokumentieren und der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Folgende allgemeine Hinweise des Landratsamtes Görlitz, Umweltamt Altlasten / Bodenschutz sind zu berücksichtigen:

- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern entsprechend den Anforderungen des § 5 Abs. 2 und 3 / § 10 Abs. 4 KRW / AbfG.
- Der Oberboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen ist getrennt vom Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern. Die Anzeigepflicht für schädliche Bodenveränderungen erfolgt gemäß § 13, Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG).
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.

2 Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Gemäß Sächsischem Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Veränderungen, Beschädigungen oder Entfernen von Marken der Landesvermessung sind zu unterlassen. Ergeben sich vermessungsrelevante Veränderungen auf den Baugrundstücken, so sind diese spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme aufzunehmen und die Beantragung in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragte Firmen nach § 6 und § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG).

3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Leitungsverläufe sind sowohl in ihrem Betrieb als auch in ihrer Sicherheit und Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen.

Die Schutzzonenbreite der **Ferngasleitung** der ONTRAS Gastransport GmbH beträgt 6 m, d.h. 3m beidseitig der Leitungstrasse. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb dieser Anlagen beeinträchtigen/gefährden können. Sie sind jederzeit begehbar, befahrbar und sichtfrei zu halten. Dauerhafte Leitungsüberführungen sind rechtwinklig kreuzend anzustreben. Pflanzungen haben folgende lichte Mindestabstände einzuhalten: flachwurzelnde Sträucher und Hecken: 3m, kleinkronige Bäume und tiefwurzelnde Hecken: 5m, großkronige Bäume: 10 m.

Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der **110 kV Hochspannungsfreileitung**, 50 m beidseitig der Trassenachse, ist eine gesonderte Standortzustimmung bei der ENSO NETZ GmbH einzuholen. Innerhalb der Leitungsschutzzone, je 18 m beidseitig der Achse sollte keine Bebauung vorgesehen werden. Hochstämmige Gehölzpflanzungen haben einen Mindestabstand von 30m zur Leitungssachse einzuhalten. Keine Bau- und Pflanzmaßnahmen sind an den Maststandorten im Fundamentumkreis von 10m zulässig.

4 Einhaltung von Schutzfristen, Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten, Gebäudeabbruch).

Verwendung gebietseigener Gehölze

Gemäß §40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG dürfen als Pflanzmaterial ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland“ verwendet werden. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein, bedarf das Ausbringen von Pflanzenarten, die im Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommen, einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

5 Archäologie

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befund und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (slawische Siedlungsspuren [57280-S-06] und mittelalterliche Burg [D-5728a-02]).

Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen einer abzuschließenden Vereinbarung kostenteilig im Rahmen des Zumutbaren beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

6 Drainanlagen

Im Bebauungsplangebiet ist mit Drainanlagen zu rechnen, deren Lage nicht ermittelt werden konnte. Werden bei Erschließungs- und Aushubarbeiten bestehende Dränstränge angeschnitten, so sind diese abzufangen und mit dem Dränsystem wieder zu verbinden oder durch den Verursacher Maßnahmen zu ergreifen z. B. geordnete Einbindung in das Entwässerungssystem, um damit in Verbindung stehende Nutzungseinschränkungen oder Nachteile höher oder tiefer liegender Grundstücke auszuschließen. Es besteht die Möglichkeit, dass diesbezüglich mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist.

7 Erschütterungsschutz

Aufgrund der Nähe zu Gleisanlagen, die auch von Güterzügen befahren werden, sind bei der Gründung der Gebäude in den Gewerbegebieten GE 3; 6 und 8 erschütterungsmindernde Maßnahmen vorzusehen. Entsprechend weist der Bebauungsplan auf die erforderliche Berücksichtigung der Anhaltswerte der einschlägigen DIN-Vorschriften (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf den Menschen) bei der Gebäudeplanung hin.

8 Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen, um den Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasser, Grundwasserflurabstand) und der Tragfähigkeit des Untergrundes zu konkretisieren.

9 Immissionsschutz

Bei Genehmigungsverfahren baurechtlicher bzw. immissionsrechtlicher Art für die sich anzusiedelnden Betriebe sollten neben den festgesetzten Emissionskontingenten auf den entsprechenden Teilflächen die im Anhang des schalltechnischen Gutachtens ausgewiesenen Immissionskontingente der entsprechenden Teilflächen an den umliegenden Immissionsorten nachgewiesen werden.

10 Grundstücksentwässerungen

Der Nachweis über eine Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers liegt in Zuständigkeit der jeweiligen Gewerbetreibenden für ihre Grundstücksflächen. Dazu sind gegebenenfalls entsprechende Behandlungsanlagen durch diese einzuplanen.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen, die Anträge nach §§ 8 und 9 WHG sowie nach § 55 WHG sind bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen, müssen vor Baubeginn erteilt sein.