

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 12.04.2018 die Einleitung eines Änderungsverfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Errichtung Betriebsitz Garten- und Landschaftsbau Eden - Dirk Noack" beschlossen. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 25.04.2018 erfolgt.

Groß Düben, den 25.04.2018 (Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 27.04.2018 nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt worden.

Groß Düben, den 27.04.2018 (Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.05.2018 bis zum 08.06.2018 durchgeführt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Schiefele vom 25.04.2018.

Groß Düben, den 11.06.2018 (Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_2019 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom \_\_\_\_2019 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_2019 wurden gebilligt.

Groß Düben, den \_\_\_\_2019 (Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom \_\_\_\_2019 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Düben, den \_\_\_\_2019 (Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_2019 sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom \_\_\_\_2019 bis einschließlich \_\_\_\_2019 in der Gemeindeverwaltung Schiefele während der Dienstzeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich sind die Unterlagen über das zentrale Internetportal ([www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de)) in der Zeit vom \_\_\_\_2019 bis zum \_\_\_\_2019 zugänglich gemacht worden. Das Laufzeitprotokoll bestätigt den Auslegungstermin. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am \_\_\_\_2019 öffentlich bekannt gemacht worden.

Groß Düben, den \_\_\_\_2019 (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. Die Liegenschaftsgrenzen wurden bereits auf der zur Genehmigung vorgelegten Planfassung bestätigt.

Löbau, den \_\_\_\_\_ Landkreis Görlitz,  
Amt für Vermessungswesen  
und Flurneordnung

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_2019 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_2019 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Sitzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_2019 wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_2019 gebilligt.

Groß Düben, den \_\_\_\_2019 (Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom \_\_\_\_2019 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_2019 AZ: \_\_\_\_-BPL-\_\_\_\_ mit / ohne Nebenbestimmungen / Hinweisen / redaktionellen Änderungen erteilt.

Groß Düben, den \_\_\_\_2019 (Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom \_\_\_\_2019 wird hiermit ausgefertigt.

Groß Düben, den \_\_\_\_ (Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht 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 Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 12, Satz 1 Nr.9 Bau GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_ in Kraft getreten.

Groß Düben, den \_\_\_\_ (Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 BauGB des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Gemeinde Groß Düben in seiner Sitzung am \_\_\_\_ und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die folgende Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Errichtung Betriebsitz Garten- und Landschaftsbau Eden - Dirk Noack", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S 1057) geändert worden ist.
- d) Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Hierbei ist die Errichtung eines Betriebsitzes für den Garten- und Landschaftsbau mit Büro- und Verwaltungsgebäude, Verkaufseinrichtungen, Lagerhalle, **Gartencenterhalle (Gewächshauskomplex)**, Lagerflächen, Aufbereitungsflächen, Baumschufflächen und Schauwarten zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung einer Siebanlage und einer temporären Brecheranlage (maximal 1-2 Wochen im Jahr).
- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gesamthöhe entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.
- 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist definiert durch die Fläche innerhalb der Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 BauNVO der untergeordneten Bauteile wie Vordächer ist bis zu 1,50m zulässig. Die nicht funktionellen genutzt Flächen sind als Grünfläche anzulegen.

- 1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Angabe der zulässigen Gesamthöhe in Metern entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Punkt - Deckelhöhe des Trinkwasserschachtes (Höhenbezug DHHN 92) mit den Gauß-Krüger-Koordinaten - **Rechtswert: 5472034,808m, Hochwert: 5711151,226m** - Für technologische Aufbauten sind auf max. 5 % der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstückes Überschreitungen der baulichen Höhe zulässig.

- 1.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)  
Innerhalb der privaten Grundstücke sind Stellplätze entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO (VwV/SächsBO) vom 05.06.2010 herzustellen. Nebenanlagen welche der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

- 1.6 FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN  
Zur Schmutzwasserentsorgung werden zwei Sammelgruben errichtet und so betrieben das Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen werden.

- 1.7 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs.1 BauGB)  
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden, wenn die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

- 1.8 VORHABENZULÄSSIGKEIT (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)  
Innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Groß Düben und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

### 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 35°. Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.
- 2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§89 Abs.1 SächsBO)  
Zulässig sind Fassaden in Klinkerbauweise, verputzte und holzverschalte Flächen sowie **Glasfassaden**, Periodische Beleuchtung zum Zwecke der Werbung ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 2.3 STELLPLÄTZE (§ 89 Abs.1 SächsBO)  
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 bis 2 m zulässig. Unzulässig ist die Einfriedung von Waldfächen. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfrenheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen > 0,8 m aus Gründen einer ungehinderten Einsicht auf die Staatsstraße unzulässig.
- 2.5 WERBEANLAGEN (§9 Abs.4 BauGB, § 89 SächsBO, § 24 Abs. 7 SächsStrG)  
Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Staatsstraße (20m bis 40m Abstand zum äußeren Bereich der Fahrbahnkante), sind nur dann zulässig, wenn sie an der jeweiligen im Plangebiet befindlichen Betriebsstätte oder deren unmittelbaren räumlichen Bereich an der Stelle der eigenen Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Fremdwerbung ist innerhalb der Anbaubeschränkungszone unzulässig. Dieser Absatz gilt solange sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 5 SächsStrG befindet. Außenwerbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone (0-20 m) verboten. § 24 Abs.7 SächsStrG ist zwingend einzuhalten.

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

### 3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 BAUMPFLANZUNGEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, § 178 BauGB)  
Innerhalb des Geltungsbereiches ist je 500 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von mind.12-14 cm gemessen in 1m Höhe zu verwenden.
- 3.2 PRIVATE GRÜNFÄCHE - mit Gehölzbestand (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünfläche mit Gehölzbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Eine Nachpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 2 ist zulässig.
- 3.3 PRIVATE GRÜNFÄCHE - extensiv (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünfläche herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Das heißt eine Mahd ist maximal 2x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen.
- 3.4 PRIVATE GRÜNFÄCHE - SCHAUGARTEN (PARKANLAGE) (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Eine mehrmalige Mahd im Jahr ist auf der Fläche zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Gestaltung und zur Unterstützung der Funktion als Schaugarten zulässig. Diese baulichen Anlagen haben sich in ihrer Ausdehnung und Kubatur der Gesamtfläche unterzuordnen.
- 3.5 PRIVATE GRÜNFÄCHE - STRAßENBEGLEITGRÜN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Eine mehrmalige Mahd im Jahr ist auf der Fläche zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist die Pflanzung von Ziergehölzen zur Gestaltung zulässig. Die Gehölze sollen niedrigwüchsig bleiben.

- 3.6 PRIVATE GRÜNFÄCHE - BAUMSCHULE (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Eine mehrmalige Mahd im Jahr ist auf der Fläche zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Gestaltung und zur Unterstützung der Funktion als Baumschule und Verkaufsfäche zulässig. Diese baulichen Anlagen haben sich in ihrer Ausdehnung und Kubatur der Gesamtfläche unterzuordnen.
- 3.7 FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)  
Die ausgewiesenen Waldflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und ihre Vitalität ist während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und darüber hinaus zu sichern.
- 3.8 WASSERFLÄCHE - naturnaher Graben (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
Der trockenengefallene und zum Teil verlandete Graben ist unter Beachtung der bisher bestehenden Gehölze zu einem naturnahen Graben mit gewässerbegleitenden Gehölzen umzugestalten. Für die Anpflanzung sind die Gehölze der Pflanzenliste 3 zu verwenden.
- 3.9 GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG  
Die gründerischen Festsetzungen sind bis 12 Monate nach Abschluß der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren.

### 4. HINWEISE

- 4.1 BAUZEITENBESCHRÄNKUNG  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von potentiell vorkommenden Reptilien wie der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bzw. Schlingmolch (*Coronella austriaca*) - sowie potentiell vorkommende Arten der Avifauna im Plangebiet ist die Entfernung von Gehölzen bzw. die Beräumung von Ruderalflächen im Plangebiet ausschließlich im Zeitraum vom 1.11. bis 28./29.2. zulässig. Bodenarbeiten sind im Zeitraum vom 1.4. bis 1.10. zulässig. Die Durchführung der Bodenarbeiten sollte unter Einbeziehung einer fachlich qualifizierten Bauleitung vor Ort begleitet werden, damit mögliche Fundtiere in ein störungsfreies Habitat verbracht werden können.
- 4.2 VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Avifauna durch große Glasfassaden auszuschließen bzw. zu minimieren sind zum Schutz durch den Vorhabenträger entsprechende Maßnahmen zu ergreifen um den Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden (z.B. Greifvogel-Silhouetten, Raster-Folien o.ä.).
- 4.3 ERSATZAUFFORSTUNGEN  
Resultierend aus dem ursprünglichen Bebauungsplan in Kraft getreten am 22.06.2016 ist die noch fehlende Ersatzaufforstungsmaßnahme von 0,57 ha in der Gemarkung Weißwasser, Flur 1, Flurstück 993/2 und Flur 13, Flurstücke 1/31 und 1/36 spätestens bis zum Ablauf der Erstaufforstungsgenehmigung (Befristung auf 3 Jahre bis März 2019) umzusetzen. Der dazu erforderliche städtebauliche Vertrag mit der Stadt Weißwasser ist entsprechend zu verlängern oder neu aufzustellen.

### 4.4 VERBOTSTATBESTÄNDE NACH § 44 Abs. 1 BNatSchG

Während sämtlicher Bau- und Bodenarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden. Kann dies nicht gewährleistet werden oder ist der Sachverhalt nicht eindeutig zu klären, ist umgehend die UNB zu informieren.

- 4.5 ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE  
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im vorläufigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenarfungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 (SächsDschG) hingewiesen.

- 4.6 BODENSCHUTZ  
Gesetzliche Grundlagen:  
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.  
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert worden ist.  
- Baugesetzbuch (BauGB); § 1 Abs.5 und § 202  
- Sächsische Bauordnung (SächsBO); § 62 i.V.m. § 2 Abs.1  
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.Sepember 2017 (BGBl.I.S. 3434) geändert worden ist.

Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende Forderungen des Bodenschutzes während der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

- ERDAUSHUB  
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.

- BODENARTEN  
Ein Überschütten von Mutterboden mit Aushub oder Bodenmaterial ist nicht zulässig. Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten in Oberboden und Unterboden zu erfassen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.Vernureinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

- ANSCHÜTTUNGEN  
Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, das Verdichtungen, Vermässungen und Erosionen vermieden werden.

- 4.7 ALTLASTEN  
Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder vermutet, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

- 4.8 OBERFLÄCHENWASSER  
Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und / oder über die belebte Bodenzone zu versickern.

- 4.9 SCHMUTZWASSER  
Das anfallende Schmutzwasser wird entsprechend der Erschließungsplanung in eine Sammelgrube eingeleitet. Die Sammelgrube wird so betrieben das Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen werden.

- 4.10 TELEKOMMUNIKATION  
Eine Bebauung im Trassenverlauf der vorhandenen Telekommunikationslinien ist nicht zulässig.

## Pflanzlisten

**Pflanzliste 1:**  
*Acer pseudoplatanus* - Bergahorn  
*Carpinus betulus* - Hainbuche  
*Quercus robur* - Steieleiche  
*Sorbus aucuparia* - Gem. Eberesche  
*Tilia cordata* - Winterlinde

**Pflanzliste 2:**  
*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel  
*Crataegus monogyna* - Weißdorn  
*Prunus spinosa* - Schlehe  
*Corylus avellana* - Hasel  
*Eionymus europaeus* - Pfaffenhütchen  
*Ribes nigrum* - Schwarze Johannisbeere  
*Rosa arvensis* - Ackerrose  
*Rosa canina* - Hundsrose  
*Prunus padus* - Traubenkirsche

**Pflanzliste 3:**  
*Quercus petraea* - Traubeneiche  
*Quercus robur* - Steieleiche  
*Ailnus glutinosa* - Schwarzerle  
*Prunus padus* - Echte Traubenkirsche  
*Prunus spinosa* - Schlehe  
*Salix caprea* - Salweide

## ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl | GH = Gesamthöhe der baul. Anlagen  
Dachform, Dachneigung

## ZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiet

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl  
GH\* GH= Gesamthöhe der baulichen Anlagen

\* Höhenbezug: ist der Festgesetzte Punkt - Deckelhöhe des Trinkwasserschachtes in der Planzeichnung (Höhenbezug DHHN 92) mit den Gauß-Krüger-Koordinaten Rechtswert: 5472034,808 m/Hochwert: 5711151,226 m

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

Baugrenze

SD, PD, FD Sattel-, Pult-, Flachdach

### Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen - privat

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Private Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen mit Gehölzbestand

private Grünfläche - Schaugarten (Parkanlage)

private Grünfläche - Baumschule

private Grünfläche - Abstandsfläche

private Grünflächen - extensiv

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

### Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Bäumen

Landschaftsschutzgebiet "Treibendorfer Abbaufelder"

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Graben - Entwicklungsziel: naturnaher Graben

### Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Fläche für Abwasserbeseitigung (Sammelgrube)

Fläche für Wasser (Hydrant)

### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschutt (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

### Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

0,01m Maßangaben in Metern

Abstandsmaß zur befestigten Fahrbahnkante (LASuV)

Sichtdreieck (nach RAL)

Geh-, Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Groß Düben

OPNV- Anschluss

### Nachrichtlich übernommen

Gebäudebestand (Ortsvermessung und Katasterkarte)

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

Flurgrenzen, Flurnummern

Telekommunikation

Trinkwasser

Elektro

Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG)

### 1. Änderung Vorhabenbezogener B-Plan "Errichtung Betriebsitz Garten- und Landschaftsbau Eden - Dirk Noack"

Gemeinde Groß Düben  
Dorfstraße 83, 02959 Groß Düben

RICHTER+KAUP Büro für Bauleistungs-, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung  
Berliner Straße 21 | 02098 Görlitz | Tel. (03581) 621 84-0 | Fax (03581) 621 84-1

Behörden- und Bürgerbeteiligung gemäß § 4 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB (Auslage vom 07.10.2019 bis 11.11.2019)

Dipl.-Ing (FH) M. Schlesier M 1 : 500 (im Original)

145 cm x 85 cm Görlitz, den 30.08.2019