

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom _____ und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende:

Satzung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Teicha"

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

Teil A - Planzeichnung vom: 30.06.2025

Teil B - textliche Festsetzungen vom: 30.06.2025

textliche Festsetzungen (Teil B) vom 30.06.2025

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- c) 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
- d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 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 Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Fläche S in m ²	LEK, tags (dB)	LEK, nachts (dB)
GI 1	4.265	-	-
GI 2	4.350	-	-
GI 3a	28.886	65	50
GI 3b	171.840	64	49
GI 3c	62.678	64	49
GI 3d	52.260	59	45
GI 3e	42.761	64	49
GI 3f	21.585	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK der Flächen GI 3a bis GI 3f um folgende Zusatzkontingente

Richtungssektor Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 486447 m / 5692753 m	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A Sektor 32°/70°	-	-
B Sektor 70°/86°	3 dB	3 dB
C Sektor 86°/122°	4 dB	4 dB
D Sektor 122°/228°	2 dB	2 dB
E Sektor 228°/270°	6 dB	2 dB
F Sektor 270°/32°	3 dB	3 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK, i durch LEK, i + LEK, zus, k zu ersetzen ist.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industrie-/Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn in den speziellen anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass für die Betriebs-/Betreiberwohnungen im Industriegebiet die Immissionsrichtwerte von 70 dB (A) tags und nachts eingehalten werden.

Dabei sind auch alle anlagenbezogenen Lärmemittenten innerhalb und außerhalb des B-Planes detailliert einzubeziehen.

Anlagen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im Industriegebiet nicht zulässig.

- 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) und der Gesamthöhe entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.
- 1.3 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Die nicht funktionell genutzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen.
- 1.4 **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.
- 1.5 **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.
- 1.6 **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**
Dienstbarkeiten
 1. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstücke 7, 11, 13, 16, 27, 28, 30/2, 33/2, 33/3, 33/4, 34/2, 67, 68, 71 und 74 und 40 - Leitungsrecht zugunsten der SachsenNetze GmbH zur Führung der Medienleitung Strom.
 2. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstücke 39/3, 40 und 45 - Leitungsrecht zugunsten der SachsenNetze GmbH zur Führung der Medienleitung Gas.
 3. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstücke 39/3, 40, 46, 50, 53, 58, 61, 64, 65, 66, 67 und 68 – Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens zur Führung der Medienleitungen Regenwasser, Abwasser und Trinkwasser.
 4. Gemarkung Rietschen Flur 4, Flurstück 31/5 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserversorgungsleitung) für die Gemeinde Rietschen
 5. Gemarkung Teicha Flur 1, Flurstück 18/2 beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht für die Errichtung, Unterhaltung und Erneuerung einer Grundwasser-messstelle (Pegel-Nr.: 74S 4196) für die Vattenfall Europe Mining AG
 6. Gemarkung Teicha Flur 2, Flurstück 96 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserversorgungsleitung) für die Gemeinde Rietschen
 7. Gemarkung Teicha Flur 1 Flurstücke 34/2, 53, 58, 61, 64, 65, 66, 67 und 68 - Leitungsrecht (LR) zugunsten der Gemeinde Rietschen zu Führung der Medienleitung Regenwasser

- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
1. Die Zuwegung für LKW und PKW zum Baugebiet erfolgt aus westlicher Richtung über eine Anbindung an die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, welche innerhalb des Gewerbegebietes "Ziegelei Rietschen" verläuft. Die Haupteinfahrtsstraße innerhalb des Baugebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
 2. Der innerhalb des Baugebietes ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr nutzbaren Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt.
- 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Angabe der zulässigen Gesamthöhe in m entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m ist der in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet (GI1, GI2 und GI3 (a-f)) festgesetzte Höhenpunkt. Die Höhenangabe der festgesetzten Höhenpunkte erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016.
- 1.9 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücksflächen sind 50% der anfallenden Niederschlagsmenge auf dem jeweiligen Grundstück mit geeigneten, technischen Anlagen auf den eigenen Grundstücksflächen dezentral zurückzuhalten und/oder zur Versickerung zu bringen.
- 1.10 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
1. Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Baubeschränkungsbereiches der Gashochdruckleitung ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.
 2. Für die in der Planzeichnung dargestellten Gewässer "Feldbachgraben" und "Teich" gelten die Regelungen des § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG.

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 Baugebietes.
- 2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Fassadenflächen sind zu 50 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Anlagen und Gebäude, in welcher aufgrund der produktionsspezifischen Bedingungen oder aus verfahrens- sowie prozesstechnischen Gründen eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist. Periodische Beleuchtungen zur Werbung sind im gesamten Baugebiet unzulässig.
- 2.3 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs.1 SächsBO)
PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.
- 2.4 EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Baugebiet 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, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 **NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
Je 2.000 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m anzupflanzen und zu erhalten. In räumlicher Nähe von Gleisanlagen der Deutschen Bahn sind die Mindestabstände der Geschäftsereichsrichtlinie 882.0205 zu beachten.
- 3.2 **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
Die so ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als Grünflächen herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen.
- 3.3 **WALD**
Die so ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als Waldflächen im Sinne des SächsWaldG zu erhalten.
- 3.4 **PFLANZGEBOT (§ 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

pfg1

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist eine Baumreihe mit Gehölzen der Pflanzlisten 1-2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m zu verwenden.

Der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einsatz von organischen Düngern, wenn nachweislich ein Mangel in der Grundversorgung mit Nährstoffen vorliegt.

pfg2

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist eine Baumhecke mit Gehölzen der Pflanzlisten 1-5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen der Pflanzlisten 1-2 sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m zu verwenden. Für die Anpflanzung von Sträuchern der Pflanzlisten 3 bis 5 ist die Pflanzqualität min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden. Der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einsatz von organischen Düngern, wenn nachweislich ein Mangel in der Grundversorgung mit Nährstoffen vorliegt. Bei der Pflanzung von Bäumen der Pflanzlisten 1-2 in räumlicher Nähe von Gleisanlagen der Deutschen Bahn sind die Mindestabstände der Geschäftsbereichsrichtlinie 882.0205 zu beachten.

pfg3

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist eine Baumreihe mit Gehölzen der Pflanzlisten 1-2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m zu verwenden. Der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einsatz von organischen Düngern, wenn nachweislich ein Mangel in der Grundversorgung mit Nährstoffen vorliegt.

3.5 PFLANZBINDUNG (§ 9 (1) Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

pfb1

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Entnommene Gehölze sind artgleich bzw. durch Anpflanzung von Bäumen bzw. Sträuchern der Pflanzlisten 1-5 zu ersetzen.

pfb2

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Entnommene Gehölze sind artgleich bzw. durch Anpflanzung von Bäumen der Pflanzlisten 1-2 zu ersetzen.

3.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1.1 - M1.3

Im Bereich der Maßnahmenflächen M1.1 und M1.2 ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche durch Neuanlage zu entwickeln. Hierfür ist eine standortgerechte, wildkräuterreiche Saatgutmischung mit schwachwüchsigen Pflanzenarten zur Herstellung der Vegetationsdecke einzusäen. Im Bereich der Flächen M1.1 sind vorgelagert dem Feldbachgraben zusätzlich Sträucher der Pflanzlisten 3 bis 5 mit der Pflanzqualität min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen auf einer Grundfläche von 750 m² als Gebüschgruppen anzupflanzen. Im Bereich der Maßnahmenfläche M1.3 ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche durch Pflege einer bestehenden Brachfläche zu entwickeln.

Pflege M1.1 und M1.2:

Während der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Herstellung der Biotopflächen ist zur Abschöpfung des zu erwartenden Nährstoffüberflusses im Ackerboden eine 2 bis 3-malige Mahd im Jahr zulässig. Der erste Schnitt ist im Zeitraum vom 15.6. bis 30.6. durchzuführen. Der zweite Schnitt erfolgt im zeitlichen Abstand von mind. 8 Wochen (15.8. - 30.8.). Bei beiden Schnitten ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig. Nach Erfordernis ist ein dritter Schnitt ab dem 15.10. durchzuführen. Es gelten die o.g. Kriterien.

Im Rahmen der Erhaltungspflege, welche an die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege anschließt, ist die Wiesenfläche 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

Pflege M1.3:

Die Wiesenfläche 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

M2

Innerhalb der Fläche M2 ist der bestehende Wald in seiner Artenzusammensetzung des Gehölzbestandes in einen ökologisch wertvollen Waldrandbereich zu entwickeln. Zulässig ist die Entnahme von Gehölzen mit einer Wuchshöhe > 10 m. Anschließend sind Ergänzungspflanzungen mit Arten der Pflanzlisten 3 - 5 durchzuführen. Diese sind im Vorfeld mit der Kreisforstbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen.

M3 (ohne zeichnerische Festsetzung)

Zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume ist/sind:

- das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsch, Hecken oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September sowie das Entfernen von

höhlenreichen Bäumen innerhalb der festgesetzten Grünflächen / Waldflächen grundsätzlich verboten

- alle zur Fällung vorgesehenen Gehölze durch einen Fachkundigen auf Höhlungen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und immobilen Tieren zu prüfen - bei bestätigten Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen
- die Entnahme höhlenreicher Bäume im Zeitraum vom 1. September bis 15. Oktober zulässig, wenn im Vorfeld eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz eingeholt wurde und die Bäume durch einen Fachkundigen begutachtet wurden
- zur Kompensation von Quartiersverlusten sind nachgewiesene Wochenstuben- und Winterquartiere im Verhältnis 1 : 5, Sommerquartiere im Verhältnis 1 : 3 und potentiell geeignete Wochenstuben ohne Artnachweis im Verhältnis 1 : 1 durch geeignete wartungsarme Fledermauskästen in räumlicher Nähe auszugleichen
- lärmintensive Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1.9. bis 1.3. durchzuführen
- Bodenarbeiten im Zeitraum vom 1.3. bis 15.7. nur zulässig, wenn die Flächen im Vorfeld auf ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten durch einen Fachkundigen geprüft wurden - die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz zu übermitteln
- im Zuge der geplanten Baufeldfreimachung der Abfang von Reptilien in den potentiellen Vorkommensbereichen erforderlich. Ein erster Abfangzeitraum muss zwingend in der Hauptaktivitätszeit und vor der Eiablage (zwischen März und Mitte Mai) erfolgen. Entsprechend der Populationsgröße und dem Fangerfolg ist ggf. ein zweiter Abfang ab Mitte August durchzuführen. Um ein Wiedereinwandern der Reptilien in die Baustellenbereiche zu verhindern, ist vor dem Abfang ein Reptilienschutzzaun entlang der betroffenen Bereiche zu errichten. Die gefangenen Tiere sind in störungsfreie Habitate zu verbringen. Für den Abfang und die Umsetzung ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz erforderlich.

3.7 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND/ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 ABS. 3 BAUGB AN ANDERER STELLE GEMÄß § 9 ABS. 1 A SATZ 2 BAUGB (EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN)

Zum Ausgleich eines Teils der ermittelten Beeinträchtigungen, welche durch das Planvorhaben hervorgerufen werden, sind die Maßnahmen M4.1 - M4.4 und M5 - M9 außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung umzusetzen. Bei Abbrucharbeiten im Bereich der Maßnahmenflächen M4.2 bis M4.4 sind die Regelungen von M9 zu beachten.

M4.1

Im Bereich der Maßnahmenfläche M4.1 (Teilfläche des Flurstückes 25/4 der Gemarkung Rietschen Flur 4, Flächengröße: 23.845 m²), welche derzeit als Acker intensiv genutzt wird, ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Hierfür ist eine standortgerechte, wildkräuterreiche Saatgutmischung mit schwachwüchsigen Pflanzenarten zur Herstellung der Vegetationsdecke einzusäen.

Pflege:

Während der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Herstellung der Biotopfläche ist zur Abschöpfung des zu erwartenden Nährstoffüberflusses im Ackerboden eine 2 bis 3-malige Mahd im Jahr zulässig. Der erste Schnitt ist im Zeitraum vom 15.6. bis 30.6. durchzuführen. Der zweite Schnitt erfolgt im zeitlichen Abstand von mind. 8 Wochen (15.8. - 30.8.). Bei beiden Schnitten ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

Nach Erfordernis ist ein dritter Schnitt ab dem 15.10. durchzuführen. Es gelten die o.g. Kriterien.

Im Rahmen der Erhaltungspflege, welche an die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege anschließt, ist die Wiesenfläche 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9.

zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

M4.2

Im Bereich der Maßnahmenfläche M4.2 (Teilfläche des Flurstückes 34/54 der Gemarkung Rietschen Flur 4, Flächengröße: 1.904 m²), welche derzeit als Gewerbestandort genutzt wird, ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln.

Die bestehenden Gebäude und Versiegelungsflächen sind fachgerecht zurückzubauen / zu entsiegeln und im Anschluss mit Oberboden abzudecken. Zur Herstellung der Vegetationsdecke ist eine standortgerechte, wildkräuterreiche Saatgutmischung mit schwachwüchsigen Pflanzenarten einzusäen.

Pflege:

Während der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Herstellung der Biotopfläche ist eine 2-malige Mahd im Jahr zulässig. Der erste Schnitt ist im Zeitraum vom 15.6. bis 30.6. durchzuführen. Der zweite Schnitt erfolgt im zeitlichen Abstand von mind. 8 Wochen (15.8. - 30.8.). Bei beiden Schnitten ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

Im Rahmen der Erhaltungspflege, welche an die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege anschließt, ist die Wiesenfläche 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

M4.3

Im Bereich der Maßnahmenfläche M4.3 (Teilflächen der Flurstücke 209/10 und 214 der Gemarkung Rietschen Flur 1, Flächengröße: 5.690 m²), welche derzeit als Wohn- und Mischgebiet genutzt wird, ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit integrierten Gehölzflächen zu entwickeln.

Die bestehenden Gebäude und Versiegelungsflächen sind fachgerecht zurückzubauen / zu entsiegeln und im Anschluss mit Oberboden abzudecken. Bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Zur Herstellung der Vegetationsdecke ist eine standortgerechte, wildkräuterreiche Saatgutmischung mit schwachwüchsigen Pflanzenarten einzusäen.

Pflege:

Während der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Herstellung der Biotopfläche ist eine 2-malige Mahd im Jahr zulässig. Der erste Schnitt ist im Zeitraum vom 15.6. bis 30.6. durchzuführen. Der zweite Schnitt erfolgt im zeitlichen Abstand von mind. 8 Wochen (15.8. - 30.8.). Bei beiden Schnitten ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

Im Rahmen der Erhaltungspflege, welche an die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege anschließt, ist die Wiesenfläche 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

M4.4

Im Bereich der Maßnahmenfläche M4.4 (Teilflächen der Flurstücke 258/1 und 258/2 der Gemarkung Rietschen Flur 1, Flächengröße: 5.155 m²), welche derzeit als Gewerbestandort genutzt wird, ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit integrierten Gehölzflächen zu entwickeln.

Die bestehenden Gebäude und Versiegelungsflächen sind fachgerecht zurückzubauen / zu entsiegeln und im Anschluss mit Oberboden abzudecken. Bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Zur Herstellung der Vegetationsdecke ist eine standortgerechte, wildkräuterreiche Saatgutmischung mit schwachwüchsigen Pflanzenarten einzusäen.

Pflege:

Während der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Herstellung der Biotopfläche ist eine 2-malige Mahd im Jahr zulässig. Der erste Schnitt ist im Zeitraum vom 15.6. bis 30.6. durchzuführen. Der zweite Schnitt erfolgt im zeitlichen Abstand von mind. 8 Wochen (15.8. - 30.8.). Bei beiden Schnitten ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

Im Rahmen der Erhaltungspflege, welche an die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege anschließt, ist die Wiesenfläche 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

M4.5

Im Bereich der Maßnahmenfläche M4.5 (Teilfläche des Flurstückes 209 der Gemarkung Rietschen Flur 6, Flächengröße: 2.616 m²), ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche durch Pflege einer bestehenden intensiv genutzten Grünlandfläche zu entwickeln.

Pflege:

Die Wiesenfläche ist 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.6. eines jeden Jahres liegen. Der zweite Schnitt ist ab dem 15.9. zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

M5

Im Bereich der Maßnahmenfläche M5 (Teilfläche des Flurstückes 209 der Gemarkung Rietschen Flur 6, Flächengröße: 7.000 m²), welche derzeit als Grünland intensiv genutzt wird, ist ein Laub-Nadel-Mischforst zu entwickeln. Hierfür sind die Hauptbaumarten Stieleiche (*Quercus robur*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) mit einer Pflanzqualität 2+0# (2-jähriger Sämling, gestochen, Höhe 15-30 cm) und einem Pflanzabstand von 0,5 m sowie einem Reihenabstand von 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflege:

Die Pflegedauer muss mind. 5 Jahre betragen. Verjüngungen im Bestand sind mit dem zuständigen Revierleiter des Staatsbetriebes Sachsenforst nach durchgeführter Anpflanzung abzustimmen. Die Einzäunung der Fläche zum Schutz vor Wildverbiss ist im Rahmen der Bestandsentwicklung zulässig.

Der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einsatz von organischen Düngern, wenn nachweislich ein Mangel in der Grundversorgung mit Nährstoffen vorliegt.

M6

Im Bereich der Maßnahmenfläche M6 (Teilfläche des Flurstückes 24 der Gemarkung Lodenau Flur 11, Flächengröße: 2.900 m²), welche derzeit als Acker intensiv genutzt wird, ist ein Laub-Nadel-Mischwald zu entwickeln. Für die Umsetzung der Maßnahmen gelten die Regelungen des städtebaulichen Vertrages Nr. 2, welcher zwischen der Gemeinde Rietschen und dem privaten Grundstückseigentümer abzuschließen ist.

M7

Im Bereich der Maßnahmenfläche M7 (Teilfläche des Flurstückes 158/1 der Gemarkung Niesky Flur 17, Flächengröße: 10.500 m²), welche derzeit als Fichtenforst genutzt wird, ist ein Laubmischwald zu entwickeln. Für die Umsetzung der Maßnahmen gelten die Regelungen des städtebaulichen Vertrages Nr. 1, welcher zwischen der Gemeinde Rietschen und dem privaten Grundstückseigentümer abzuschließen ist.

M8

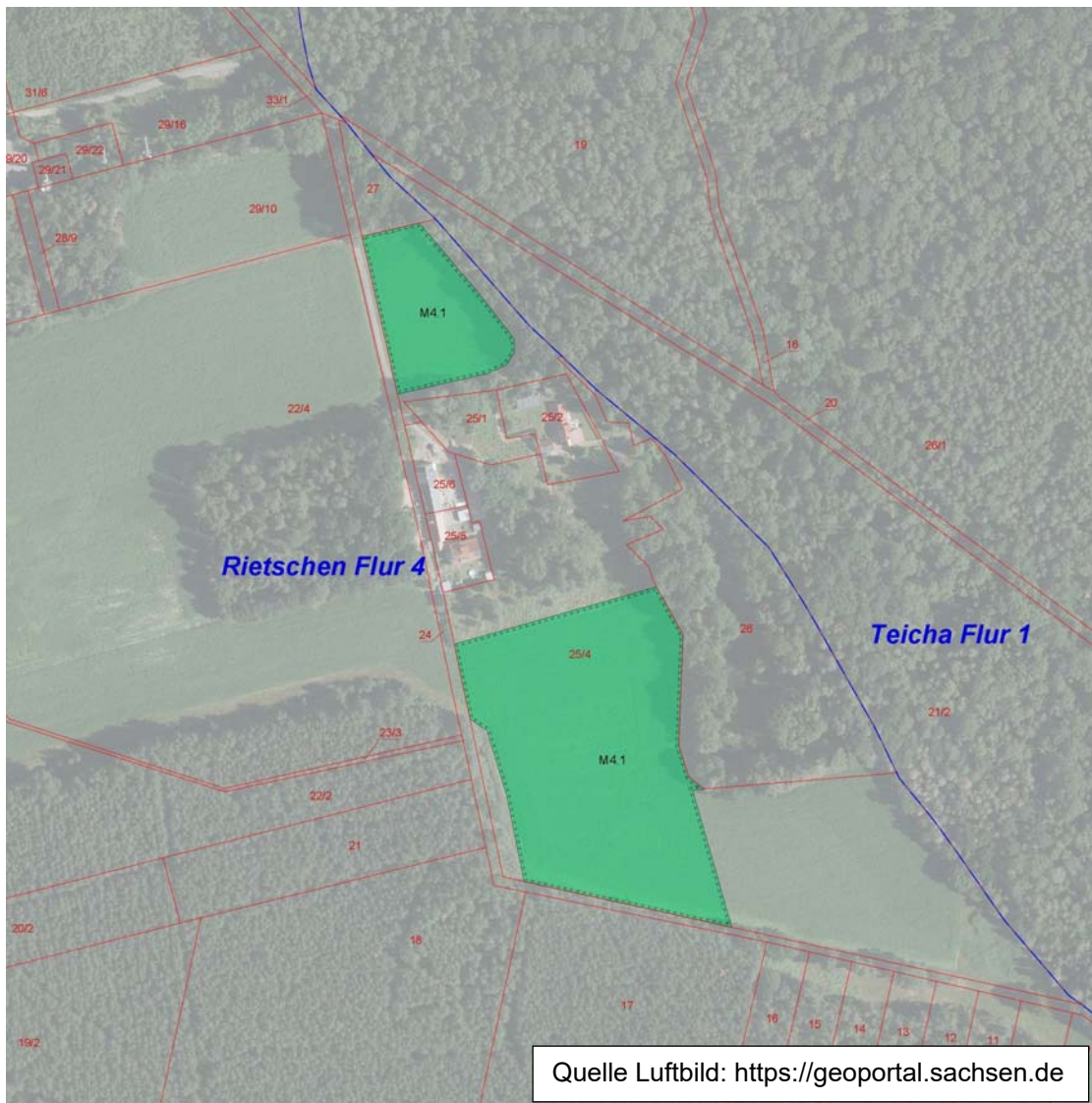
Zur artenschutzrechtlichen Kompensation für die Zielart Feldlerche sind außerhalb des Plangebietes, in räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet, produktionsintegrierte Maßnahmen (Feldlerchenfenster, Feldlerchenreihen, weitreihige Saat) auf 70 ha Ackerfläche entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag mit Stand vom 11.03.2022 umzusetzen. Die

Größe und Anzahl der produktionsintegrierten Maßnahme wurde entsprechend dem voraussichtlichen Verlust von 14 Revieren der Art ermittelt. Für die Umsetzung der Maßnahmen gelten die Regelungen des städtebaulichen Vertrages Nr. 3, welcher zwischen der Gemeinde Rietschen und dem privaten Grundstückseigentümer / Flächenbewirtschafter abzuschließen ist.

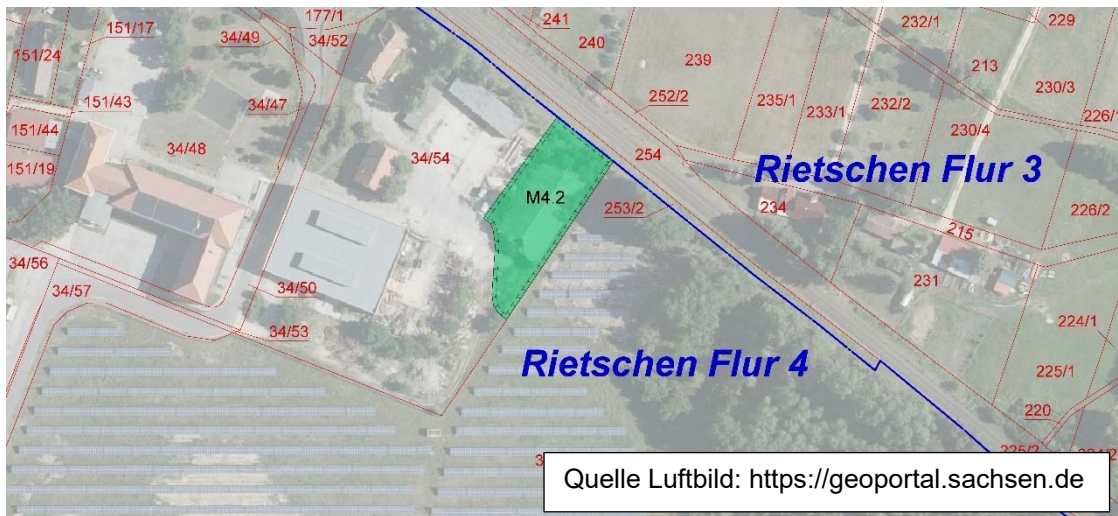
M9

Zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume sind vor Umsetzung der Maßnahmen M4.2, M4.3 und M4.4 die abzubrechenden Gebäude im Vorfeld durch einen Artexperten auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögel zu überprüfen. Wird ein Vorkommen eines bestehenden Fledermausquartiers oder einer Vogelbrutstätte bestätigt, sind die Arbeiten im Zeitraum vom 1.11. bis 28.2. durchzuführen sowie eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Görlitz einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG). Wird die Lebensstätte außerhalb dieses Zeitraumes vom 1.11. bis 28.2. entfernt, sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, welche im Vorfeld mit einem Artexperten bzw. mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen sind. Zum Ausgleich von dauerhaften Quartiersverlust sind Ersatzquartiere in einem Verhältnis von 1 : 3 vor Beginn der Baumaßnahmen in der Nähe des Eingriffsortes zu errichten. Zu verwenden sind handelsübliche vorgefertigte Quartiere. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu begleiten.

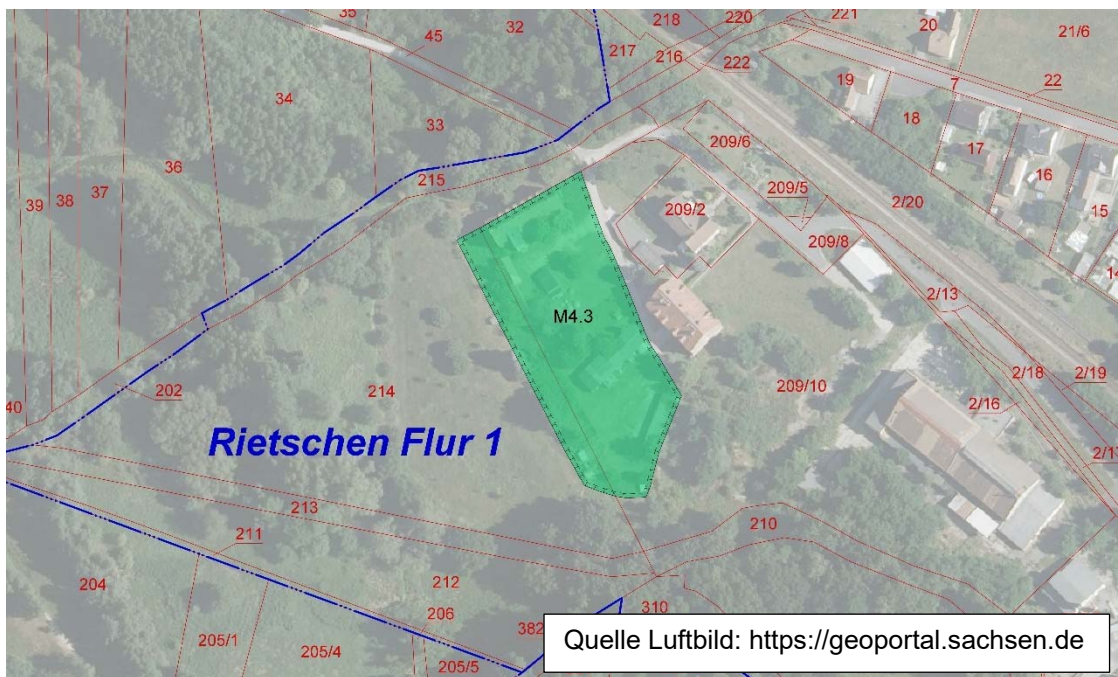
Lage der Maßnahmenflächen M4.1



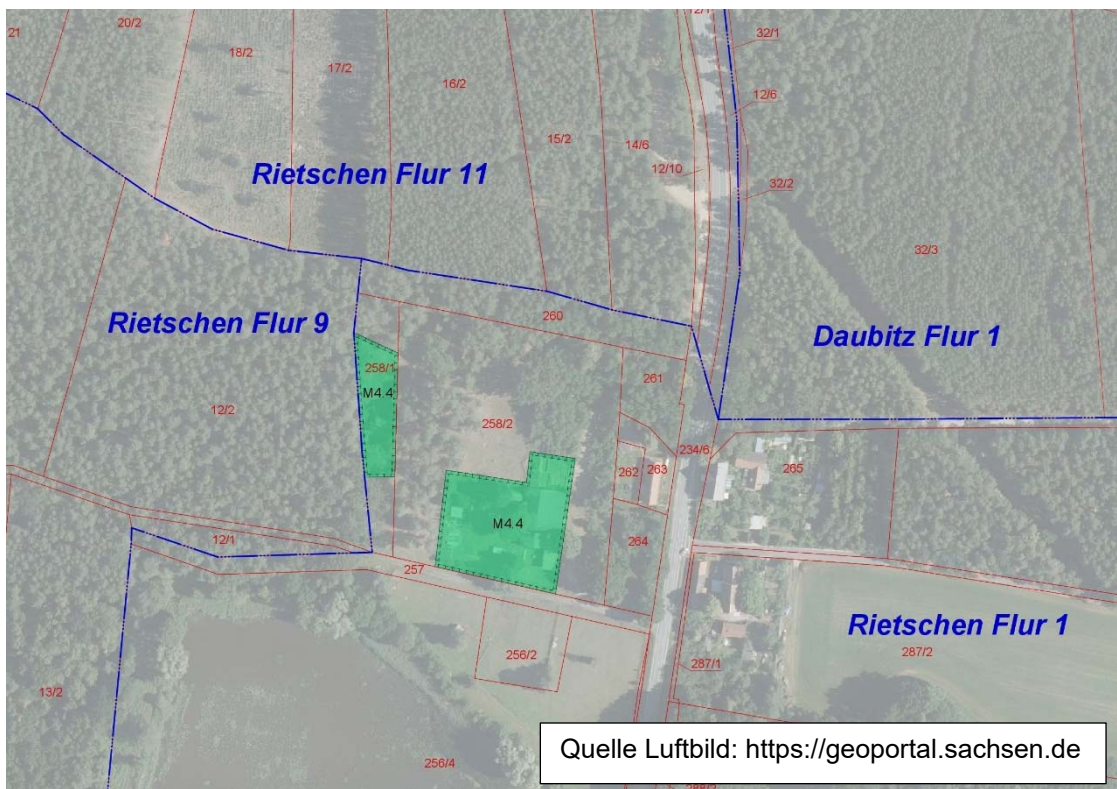
Lage der Maßnahmenfläche M4.2



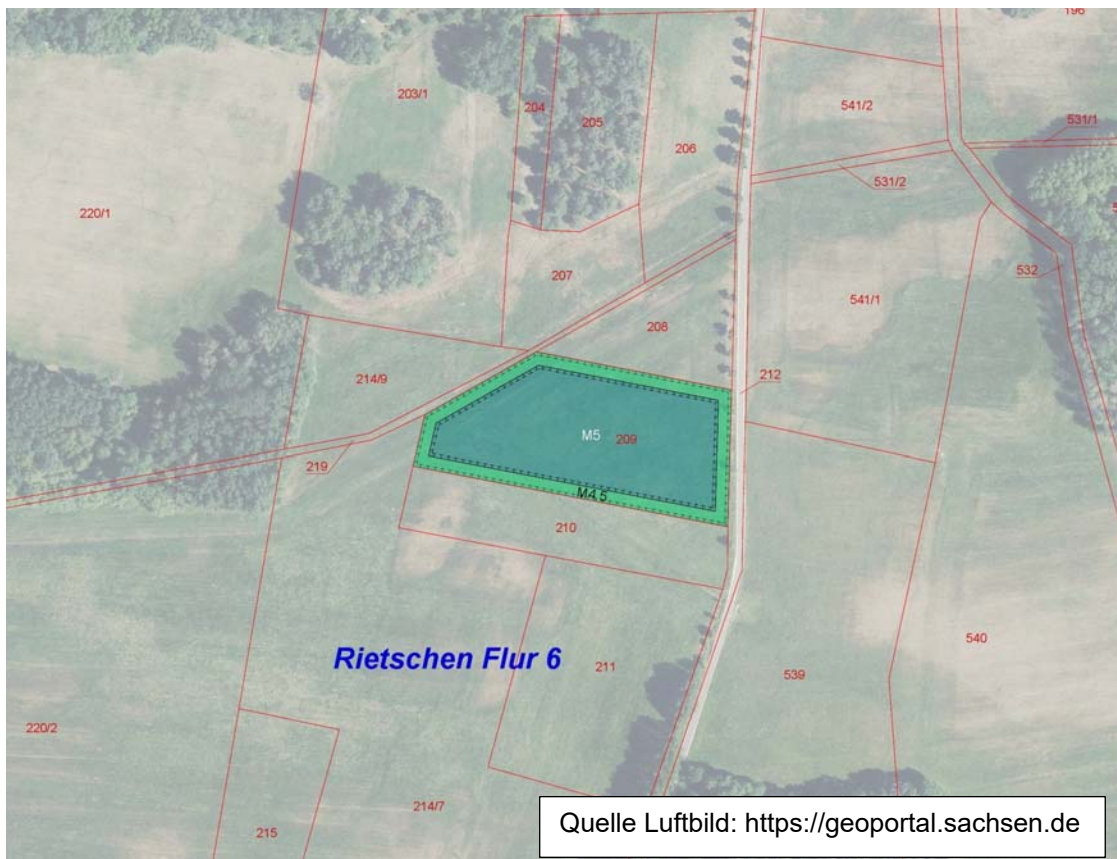
Lage der Maßnahmenfläche M4.3



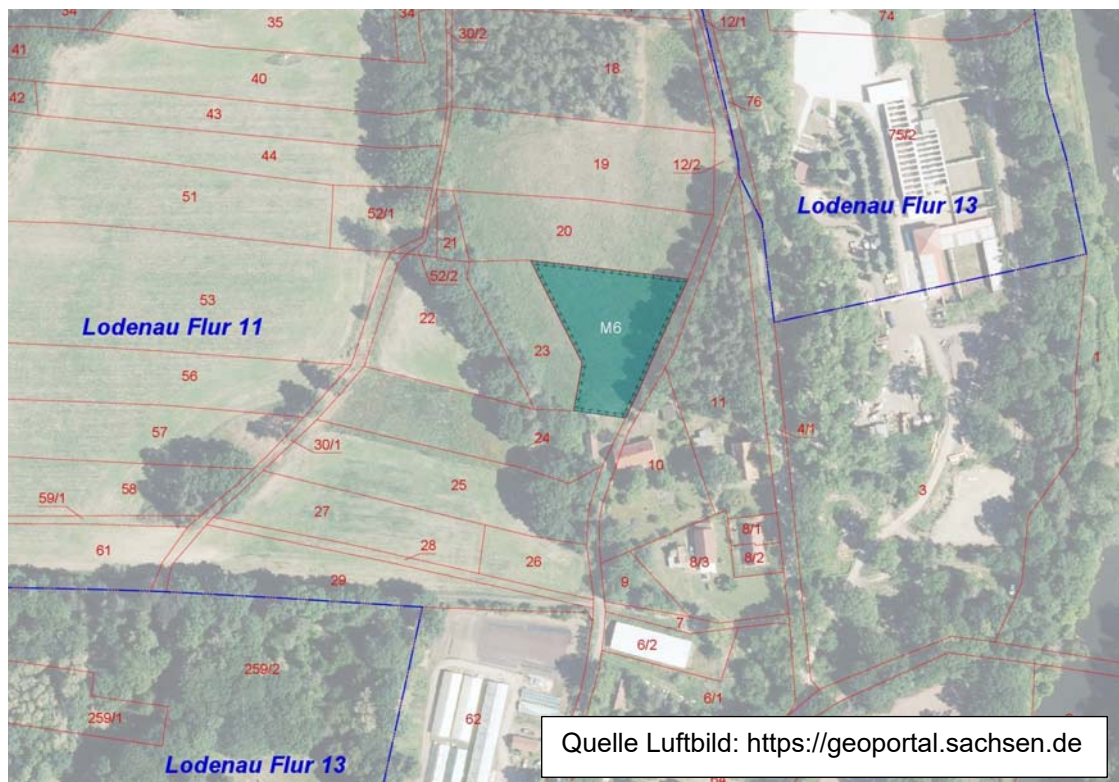
Lage der Maßnahmenflächen M4.4



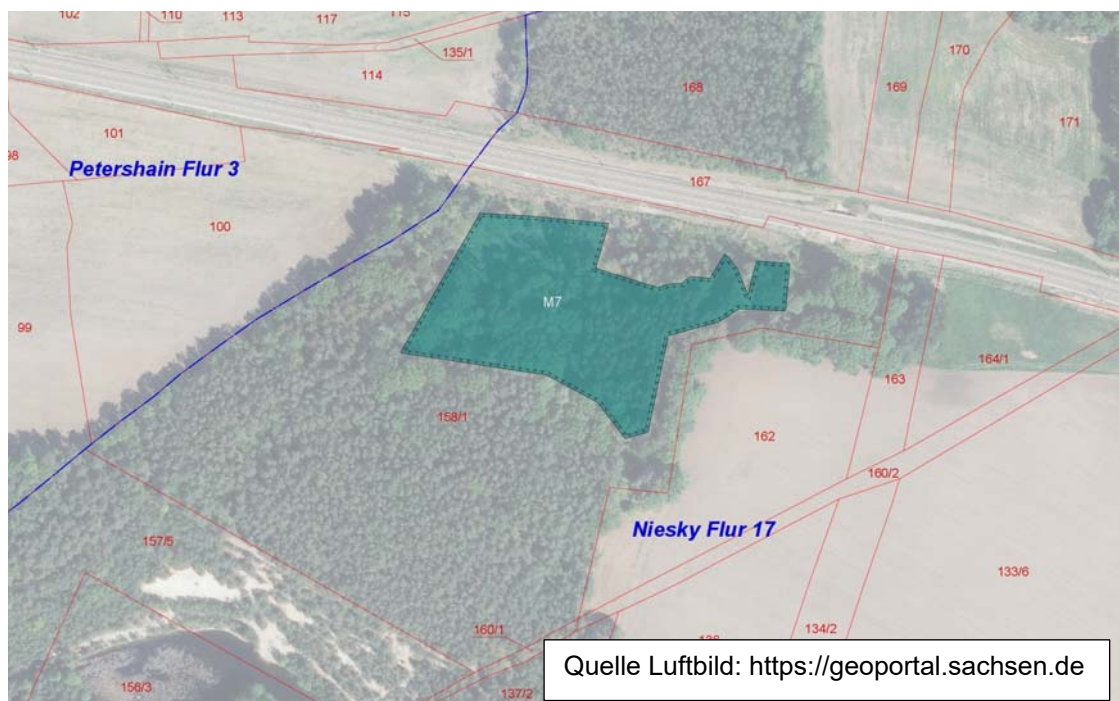
Lage der Maßnahmenflächen M4.5 und M5



Lage der Maßnahmenfläche M6



Lage der Maßnahmenfläche M7



3.8 HINWEISE ZUR ZEITLICHEN REALISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN, ZUR VERWENDUNG VON PFLANZENMATERIAL UND ZUR ÖKOLOGISCHEN BAUBEGLEITUNG

zeitliche Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen

Pkt. 3.1: 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück

Pkt. 3.4 pfg1 - pfg3: 12 Monate nach Beendigung der Erschließungsarbeiten

Pkt. 3.6 M1.1 bis M1.3: 12 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten

Pkt. 3.6 M2: 12 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten

Pkt. 3.6 M3: es gelten die Regelungen der textlichen Festsetzung

Pkt. 3.7 M4.1 bis M4.5: 12 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten

Pkt. 3.7 M5: es gelten die Regelungen der Erstaufforstungsgenehmigung

Pkt. 3.7 M6: es gelten die Regelungen der Erstaufforstungsgenehmigung

Pkt. 3.7 M7: 12 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten

Pkt. 3.7 M8: 12 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten

Pkt. 3.7 M9: es gelten die Regelungen der textlichen Festsetzung

Pflege

Für alle Anpflanzungen gilt die Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Im Bereich der festgelegten Aufforstungsflächen (Pkt. 3.7 M5 bis M7) ist eine mindestens 5-jährige Pflege zu gewährleisten. Das Pflegeregime ist mit dem zuständigen Revierleiter des Staatsbetriebes Sachsenforst abzustimmen.

Verwendung von Pflanzenmaterial

Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ sowie Saatgut des Ursprungsgebietes „Ostdeutsches Tiefland (4)“ (Produktionsraum 2 (NO) - „Nordostdeutsches Tiefland“) zulässig sind. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein, bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, nach § 40 Abs. 1 BNatSchG einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz.

ökologische Baubegleitung

Die in Pkt. 3.6 und in Pkt. 3.7 beschriebenen Maßnahmen sind bei deren Umsetzung durch qualifiziertes und fachkundiges Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGISCHE BELANGE UND FUNDE

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). Weiterhin ist das Landesamt für Archäologie durch schriftliche Bauanzeige frühzeitig vor Baubeginn zu unterrichten. 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.

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 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Baugesetzbuch (BauGB); § 1 Abs.5 und § 202
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) 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

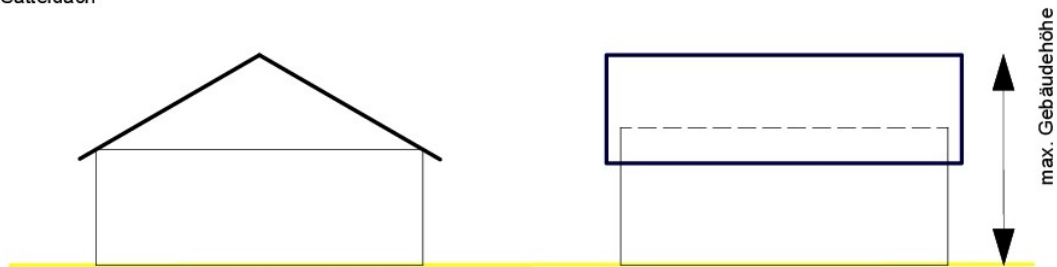
- Das Flurstück 209/10 der Gemarkung Rietschen Flur 1 (Maßnahme 4.3 der textlichen Festsetzungen Pkt. 3.7) ist Bestandteil des im Sächsischen Altlastenkataster erfassten Altlastenstandortes „Glaswerk Rietschen“, wobei die Maßnahmenfläche keine altlastenrelevanten Nutzungen aufweist. Im Rahmen der derzeit laufenden Detailerkundung des Altstandortes wurden erst kürzlich zwei neue Grundwassermessstellen (Abstrommessstellen) im Bereich der Maßnahmenfläche etwa im Grenzbereich der o. g. Flurstücke im Auftrag der Gemeinde Rietschen errichtet. Diese Grundwassermessstellen dürfen im Rahmen weiterer Maßnahmen nicht beschädigt werden und sind für Beprobungen zugänglich zu halten.
- Im Bereich der Flurstücke 258/1 und 258/2 der Gemarkung Rietschen Flur 1 (Maßnahme 4.4 der textlichen Festsetzungen Pkt. 3.7) befindet sich der im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 84200845 erfasste Altstandort „Sägewerk“. Eine Erkundung erfolgte bisher nicht.
- Wegen der Prüfung etwaiger noch bestehender Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten gemäß BBodSchG/BBodSchV ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn ein Überwachungstermin mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz anzuberaumen. Ansprechpartner ist Herr Wuitz (Tel.: 03581 663-3195).
- Werden bei Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt, ist dies entsprechend dem SächsKrWBodSchG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen.

- 4.6 **BOHRANZEIGE- UND BOHRERGERGEBNISMITTEILUNGSPFLICHT**
Werden Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Baugrundgutachten, Hydrogeologisches Gutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen. Geologische Untersuchungen (wie z.B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link "Bohranzeige" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal "ELBA.Sax" elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).
- 4.7 **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes mit einem Löschwasserbedarf von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist zu gewährleisten. Die in der Planzeichnung dargestellten Löschwasserreservoirs können aus technischen Gründen von der Lage abweichen.
- 4.8 **REGENRÜCKHALTEBECKEN**
Bei der Errichtung der Regenwasserrückhaltebecken RRB1 bis RRB3 ist das erforderliche Rückhaltevolumen gemäß der Entwässerungskonzeption sowie der wasserrechtlichen Erlaubnis, welche im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens zu beantragen ist, vorzuhalten.
- 4.9 **TWZG RIETSCHEN - SCHUTZZONE III B**
In der Schutzzone III B ist das Niederbringen von jeglichen Bohrungen, insbesondere zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen zur Brauchwassernutzung, nur eingeschränkt gestattet bis zum Top des Liegendenschluffes des 2. miozänen Flözhorizontes der Brieske-Formation.
- 4.10 **IMMISSIONSSCHUTZ**
Das Schalltechnische Gutachten vom 22.05.2023, erarbeitet durch die Firma IDU – Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz mbH, ist Bestandteil dieses Bauungsplanes.
- 4.11 **GRUNDWASSERMESTELLEN**
Die in der Planzeichnung dargestellten Messpegel sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.
- 4.12 **GEOTECHNISCHE BAUBEGLEITUNG**
Bei der Realisierung der Baumaßnahme wird eine geotechnische Baubegleitung / Bauüberwachung gemäß DIN EN 1997-1 (z. B. Überprüfung der erkundeten Baugrundverhältnisse, ggf. Optimierung erdbau- / gründungstechnischer Maßnahmen) durch ein fachkundiges Ingenieur- / Planungsbüro (Sachverständige für Geotechnik) empfohlen.
- 4.13 **GEWÄSSERRANDSTREIFEN**
Im Gewässerrandstreifen gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG ist folgendes zu berücksichtigen
- in einer Breite von fünf Metern ist die Verwendung von Düngemitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel, verboten
 - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten

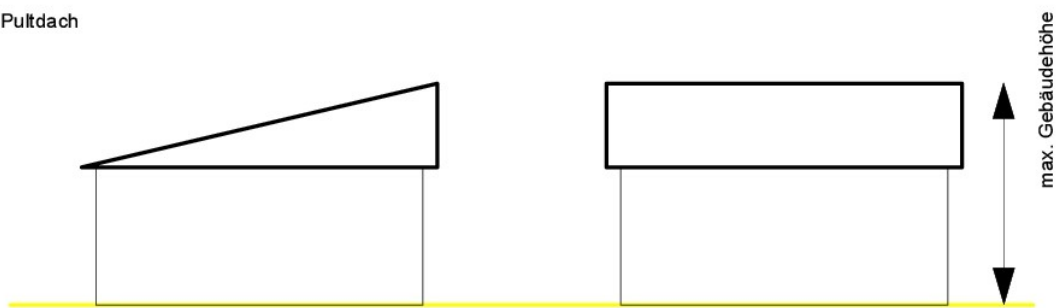
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standort- gerechten Bäumen und Sträuchern, ist verboten
- die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist verboten

5. DACHFORMEN

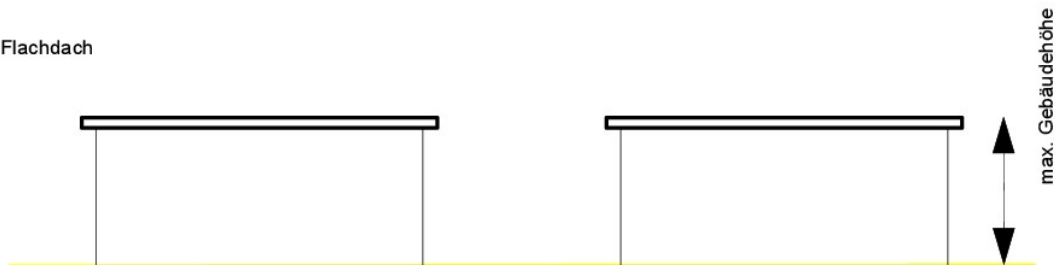
Satteldach



Pultdach



Flachdach



Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt im jeweiligen Baugebiet.

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: > 5 m bis < 10 m Wuchshöhe):

Corylus avellana	-	Haselnuss
Crateagus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crateagus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhüttchen
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 4 (Sträucher: > 2 m bis < 5 m Wuchshöhe):

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Lonicera periclymenum	-	Geißblatt
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa tomentosa	-	Filzrose

Pflanzliste 5 (Sträucher: < 2 m Wuchshöhe):

Cystisus scoparius	-	Besenginster
Rubus fruticosus	-	Brombeere