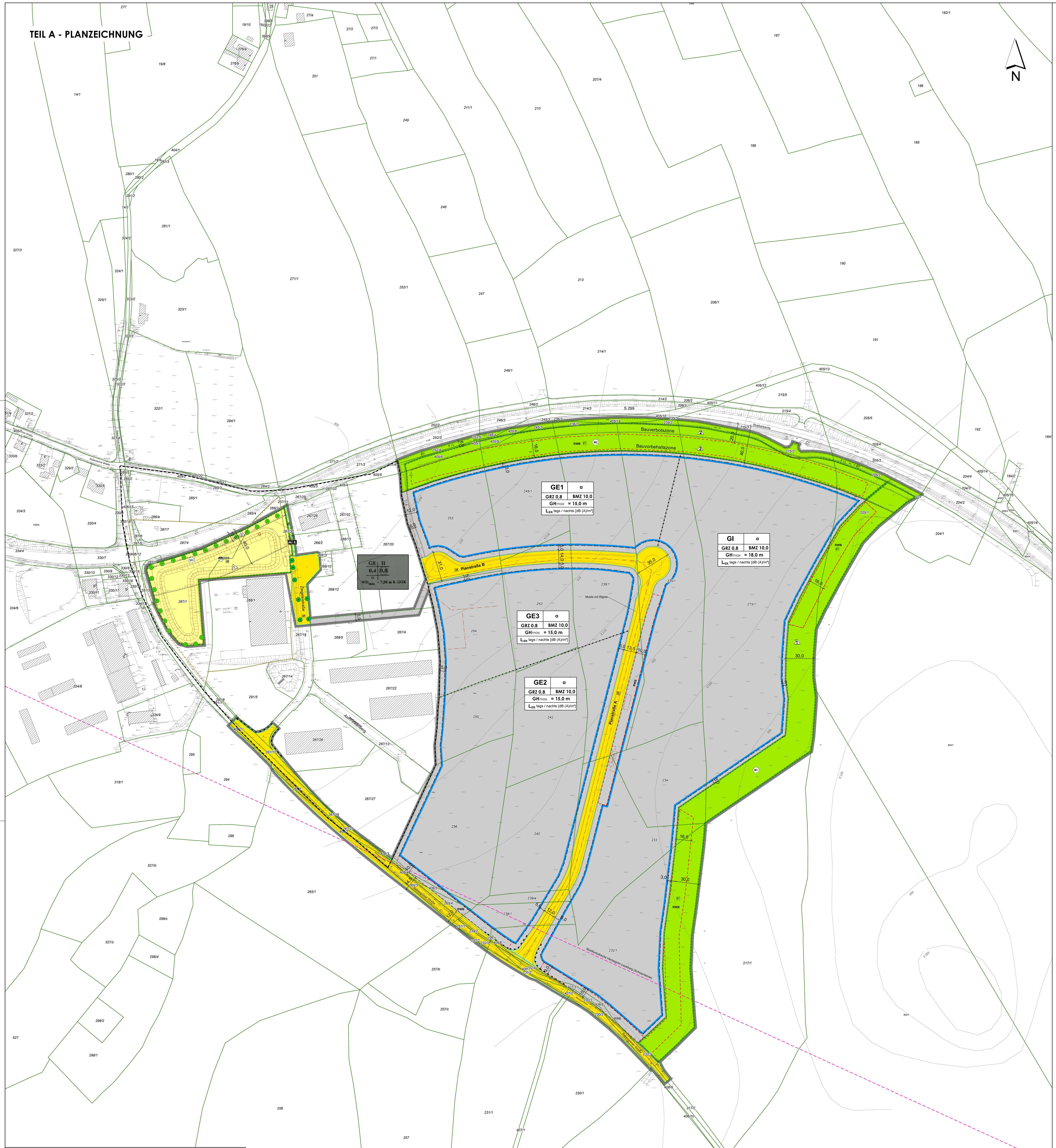
TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL A – PLANZEICHNUNG

PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte der Stadt Treuen aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand April 2023
- Auszug Lage- und Höhenplan (Bezugssystem HN76), Stand Februar 2022, Präzisa Ingenieurgesellschaft mbH, Friedrich-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach/Vogtland
- Vorplanung Erschließung, Stand Februar 2023, Projekta Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH, Fr.-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach/Vogtland

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

z.B. **GRZ 0,8** — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) – als Höchstmaß

z.B. **BMZ 10,0** — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) – als Höchstmaß

z.B. GH_{max} = 15,0 m — höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

öff — öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öff — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

öff — Flächen für die Abwasserbeseitigung, öffentlich

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

pr — Grünflächen, privat

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

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

M1 — Bezeichnung der Maßnahmefläche, siehe Teil B – Text

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:

RWB — private Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung

F / L — Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Zweckbestimmung gemäß Teil B – Text

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 (6) BauGB)

1 — Waldabstand gem. § 25 SächsWaldG

2 — Bauverbotszone gem. § 24 (1) SächsStrG

2r — Bauverbotszone mit gem. § 24 (8) SächsStrG reduziertem Abstand 10 m

3 — Bauvorbehaltszone gem. § 24 (2) SächsStrG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

9. Hinweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rebesgrüner Straße Eich“, rechtskräftig seit 14.04.1993

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans „Rebesgrüner Str. Eich“, rechtskräftig seit 15.06.1995

3,0 — Maßangabe in m

+ 522,44 — Höhenpunkte HN76 aus dem Vermessungsplan vom 22.02.2022

Auszug aus Vorplanung zur Erschließung, Stand Februar 2023

Flurstücksgrenzen Gemarkung Eich

Richtfunkstrecke Herlasgrün – Laubberg (Schnarrtanne)

Nutzungsschablone für die Baugebiete **GE1** – **GE3** und **GI**

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen	
Lärmemissionskontingente tags / nachts [dB (A)/m²]	

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B – TEXT

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE3** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:
- öffentliche Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

und folgende allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausdrücklich zulässig sind Anlagen und Einrichtungen des Zivil-, Brand- und Katastrophenschutzes.

(2) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE3** sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

(3) Das Industriegebiet **GI** dient der Ansiedlung gewerblich-industrieller Vorhaben, welche nicht an den im Regionalplan Region Chemnitz ausgewiesenen Vorsorgestandorten für Industrie und produzierendes Gewerbe **V 17** („Auerbach-West“) und **V 19** („B 169 - Neuensalz/Plauen“) realisierbar sind.

(4) Im Industriegebiet **GI** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:
- öffentliche Tankstellen.

(5) Im Industriegebiet **GI** sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(6) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE3** und im Industriegebiet **GI** sind unzulässig:
- fotovoltaische Freiflächenanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sowie
- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

(7) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE3** können ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und über nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche verfügen.

(8) In den Gewerbegebieten **GE1 – GE3** sowie im Industriegebiet **GI** sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

		tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00Uhr)
GE1	26.526	xx	xx
GE2	46.841		
GE3	21.108		
GI	82.301	xx	xx

Werte anhand einer Schallimmissionsprognose (**SIP**) **zum Entwurf** ergänzen!

Für die Baugebiete sind im Richtungssektor **xxx°** – **xxx°** in Richtung (Norden: 0°) jeweils Überschreitungen vorgenannter Emissionskontingente durch Zusatzkontingente $L_{EK,tags.zus}$ von **xx** dB(A)/m² und $L_{EK,nachts.zus}$ von **xx** dB(A)/m² zulässig.

Der Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente entsprechend DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{EKi} durch L_{EKi} + $L_{EKi,zus}$ zu ersetzen ist.

(9) Im Gewerbegebiet **GE** gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rebesgrüner Straße Eich“ fort, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wurde.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die durchschnittliche Geländehöhe zum Zeitpunkt der Vermessung der Plangrundlage festgesetzt.

(2) Der obere Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen GH_{max} ist die äußere Dachhaut am First, bei Flachdächern der obere Wandabschluss einer die Dachhaut überragenden Attika.

(3) Die höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen durch Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie durch untergeordnete Bauteile, z. B. Dachlüftungsanlagen und Kamine, ausnahmsweise um weniger als 1,40 m überschritten werden.

(4) Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines Planums sind in allen Baugebieten bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE, SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 6 BauGB)

(1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Baugebieten nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

(2) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

(3) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch innerhalb der Anbauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG.

(4) Soweit sich Aufschüttungen und Abgrabungen von mindestens 1,40 m Höhe, Hochbauten jeder Art, Einfriedungen und Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser innerhalb der Anbaubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 SächsStrG befinden, ist ein gesonderter Antrag auf Zustimmung bei der Straßenbaubehörde (LASuV) zu stellen.

(5) In den Baugebieten ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m Gesamtlänge.

4. MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(1) Im Industriegebiet **GI** ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke 25.000 m² und im Gewerbegebiet **GE2** von 10.000 m² festgesetzt.

(2) Im Gewerbegebiet **GE2** sind an die Rebesgrüner Straße anliegend auch kleinere Baugrundstücke ausnahmsweise zulässig, sofern dadurch keine Hinterliegergrundstücke verkehrlich unerschlossen bleiben.

5. VERSORGUNGSLEITUNGEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB)

(1) Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck ausreichend gesicherten Raum zu verlegen.

(2) Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen entsprechend den Planeinschrieben festgesetzt:

F Fahrrechte zugunsten der Landwirtschaft und der Ver- und Entsorgungsträger, wobei die Fahrrechte zugunsten der Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 2 BauGB mit Eintritt des Umstands, dass keine Landwirtschaft betrieben wird oder eine anderweitige öffentliche Erschließung anliegender Landwirtschaftsflächen nutzbar ist, entfallen;

L Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit vorhandenem Leitungsbestand sowie für die zur Gebietserschließung notwendigen Leitungen.

(3) Eine Überbauung, Geländeveränderung und Bepflanzung der mit Leitungsrechten ausgestatteten unterirdischen Leitungen ist nur mit Zustimmung der jeweiligen Leitungsträger zulässig.

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung nach als Flächen zur Gebietsrandeingrünung. Soweit keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, ist eine einfache Rasenbegrünung vorzunehmen.

7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

(1) Zufahrten, Wege, Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

(2) Innerhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen gelegene Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind als Mulden-Rigolen bzw. Baumrigolen auszuführen.

(3) Im Plangebiet ist eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz für die Gesamtjahresniederschlagsmenge nachzuweisen. Auch bei abschnittsweiser Flächeninanspruchnahme ist für das maßgebliche Starkniederschlagsereignis der bezüglich Regenwassermenge und evt. Schadstofffrachten schadlose Drosselabfluss vorhabenkonkret bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.

(4) Mindestens 20% aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

(5) Die Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten sind aus Artenschutzgründen außerhalb der Brutzeit (Oktober – März) vorzusehen. Ausnahmsweise sind Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten auch innerhalb der Brutzeit (April – September) zulässig, wenn infolge einer ökologischen Baubegleitung durch einen anerkannten Fachgutachter die Beeinträchtigung von Fortpflanzungshabitaten der Feldlerche sicher ausgeschlossen wird.

(6) Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Feldlerchen sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesochore „Ostvogtländische Hochflächen“) 5 Feldlerchenhabitate nachzuweisen. Diese müssen mit Beginn der Baumaßnahmen gesichert sein und mit Beginn der Brutsaison als Ausweichhabitate jährlich zur Verfügung stehen.
Dazu ist die dauerhafte Anlage mindestens 10 m breiter und je Feldlerchenhabitat mindestens 2.000 m² großer Blühstreifen mit folgender Maßnahmebeschreibung zulässig:
- vollständige Herausnahme mindestens 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen/ Gebäuden usw. entfernt gelegener Streifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung,
- dauerhafter Verzicht auf Pestizideinsatz,
- dauerhafte Pflege durch 2jährige Mahd im September mit einer Mindestschnitthöhe von 10 cm in jährlich wechselnden Abschnitten von max. 100 m Länge mit Abtransport des Mahdguts,
- eine Flächenrotation ist nach frühestens jeweils 5 Jahren zulässig.

Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit für das kommunale Flurstück Fl.-Nr. 1056 der Gemarkung Treuen und langjährigere Verpachtung an die Milchgut Triebtal GmbH & Co.KG in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Maßnahmenrealisierung auf Kosten der Stadt Treuen.

Alternativ sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesochore „Ostvogtländische Hochflächen“) insgesamt 5 je mind. 20 m² große Lerchenfenster innerhalb vorhandener Ackerflächen, vorzugsweise mind. 4 ha große Schläge, die mit Raps oder Wintergetreide bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung anzulegen. Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen / Gebäuden usw. haben, mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zu Verfügung gestellten Flächen ist zulässig. Der Vorhabenträger (Stadt Treuen) sichert eine entsprechende Vereinbarung mit den Flächenbewirtschaftern durch städtebaulichen Vertrag derart, dass eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird.

(7) Innerhalb der Maßnahmeflächen **M1** und **M2** sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Regenwasserbewirtschaftungsanlagen **RWB** als oberflächig begrünte Rigolen oder als ein Mulden-Rigolen-System herzustellen, die Versickerungs- bzw. auch Verdunstungsleistung ist durch jährliche Instandhaltungspflege dauerhaft zu sichern.

(8) Innerhalb der Maßnahmefläche **M1** ist in einem 10 m breiten Streifen entlang der äußeren Grundstücksgrenze (Waldgrenze der Flurstücke Fl.-Nr. 217/1 Gem. Eich, Fl.-Nrn. 604/1 und 605/1 Gem. Rebesgrün) ein 6,0 m breiter Strauchsaum aus Gehölzen der Artenliste B mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,75 m anzupflanzen. Dem Strauchsaum ist ein 4,0 m breiter durch einschürige Mahd extensiv zu bewirtschaftender Krautsaum aus heimischen Kräutern vorzulagern.
Für verbleibende Flächenanteile ist die Anlage von Obstbaumreihen / einer Streuobstwiese mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:
- Anpflanzung eines standortheimischen Obstbaums (Hochstamm) je angefangene 150 m² Maßnahmenfläche
- Pflanzschema: Pflanzabstand in Reihen 6 – 10 m
- Entwicklungspflege: Verbissschutz und Erziehungsschnitt bis zum 7. Jahr
Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (durch Ansaat / Nachsaat standortgerechten Saatguts)
- Dauerhafte Pflege: 1 – 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und nicht nach dem 15. Oktober mit Abtransport des Mähguts, alternativ zulässig ist eine Extensivbeweidung (Umtrieb < 1 GV/ha) mit wechselndem Zeitregime und abschließender Nachmahd
- keine Düngung und Pestizideinsatz.

(9) In der Maßnahmefläche **M2** ist außerhalb der festgesetzten Regenwasserbewirtschaftungsanlage **RWB** die Anlage einer 3reihigen Landschaftshecke mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:
- Pflanzgut: standortheimische Bäume und Sträucher der Artenlisten A und B
- Pflanzdichte: je 120 m² Maßnahmefläche 1 Laubbaum und 30 Sträucher
- Pflanzreihe/ -abstände: Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand 1,25 – 1,50 m
Abstand der ersten Pflanzreihe zur Nutzungsgrenze min. 1,50 m
Bäume nur in mittlerer Reihe, Sträucher in unregelmäßiger Artverteilung zu Gruppen von mind. 3 Stk. je Art
- Ausführungszeitpunkt: Oktober / November
- Ersteinrichtende Pflege: je nach Aufwuchs Mahd/ Mulchen vor Anpflanzung, Errichten eines Wildschutzzauns (Drahtgeflecht), Höhe mind. 1,60 m
- Entwicklungspflege: Regelmäßige Mahd (je nach Aufwuchs) in den ersten 3 Jahren, frühestens ab 15. Juni, Mahd im Jahr 4 - 5 je nach Aufwuchs der Gehölze
- Monitoring: Kontrolle des Ausfalls nach 3 Jahren, bei mehr als 30% Ausfall einer Art Nachpflanzung, Kontrolle der Bestandsentwicklung nach 10 Jahren

(10) In der Maßnahmefläche **M3** ist eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:
- separate Vorreinigung vor einem Einstau in
- Erdbecken mit Böschungsneigung max. 1 : 2, mind. 50% begrünt,
- Verwendung standortgerechter Gehölze der Artenliste A zur Randeingrünung in der zeichnerisch festgesetzten Anzahl von Bäumen in der Mindestpflanzqualität Heister 125/150 cm Höhe. Ersatzweise sind anstelle einer Baumpflanzung jeweils 8 Sträucher in Pflanzqualität Strauch 60/100 cm zulässig.
- Mindestbodenabstand der Einzäunung von 15 cm.

(11) Entlang der öffentlichen Planstraßen A und B ist je 20 m Achslänge mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang 14/16 cm mit Ballen zu pflanzen und mit einem Dreibock im Boden zu verankern.

(12) Auf den privaten Baugrundstücken ist je 8 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Bepflanzung grundstückszugehöriger privater Grünflächen sicherzustellen.

(13) Über 150 m² große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C vertikal zu begrünen.

(14) An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrsicht nach RASt 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

(15) Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.

(16) Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Vegetationsperiode nach Baufortschritt Zug um Zug auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Gehölzabgänge sind zu ersetzen.

(17) Für Anpflanzungen sind die Artenlisten A bis C festgesetzt. Pflanzen der Artenliste D sind unzulässig.

ARTENLISTE A – STANDORTHEIMISCHE BÄUME

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 3fach verpflanzt, 14/16 cm StU oder Heister 150/200 cm Höhe)

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Fraxinus excelsior	(Gem. Esche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 2fach verpflanzt, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm)

Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Betula Pendula	(Hänge-Birke)
Populus Tremula	(Aspe)
Prunus avium	(Vogel- Kirsche)
Pyrus pyraster	(Wild- Birne)
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze (alte Sorten, Hochstamm).

ARTENLISTE B – STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER
(Mindestgröße: 2fach verpflanzt, 60/100 cm)

Corylus avellana	(Gem. Hasel)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Salix aurita	(Ohr-Weide)
Salix spec.	(Strauchweiden)
Crataegus spec.	(Weißdorn) nur autochthone Pflanzen
Euonymus europaea	(Europäisches Pfaffenhütchen)
Lonicera nigra	(Schwarze Heckenkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Sambucus racemosa	(Roter Holunder)
Viburnum opulus	(Gem. Schneeball)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Rosa spec.	(Wildrosen)

ARTENLISTE C – SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN ZUR FASSADEN- UND STEILBÖSCHUNGSBEGRÜNUNG

Clematis spec.	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera spec.	(Geißblattarten)
Parthenociccus quinquefolia 'Engelmannii'	(Wilder Wein)
Parthenociccus tricuspidata 'Veitchii'	(Wilder Wein)
Polygonum aubertii	(Schlingknöterich)

ARTENLISTE D (ARTENNEGATIVLISTE)

Chamaecyparis spec.	(Scheinzypressen)
Juniperus spec.	(Wacholder)
Thuja spec.	(Lebensbäume)
Picea spec.	(Silber-/Blau-/Stechfichten)

Die Pflanzen der Artenliste D sollen keine Verwendung finden.

8. AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet:
Axx

Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung zur Deckung des eingriffsbedingten Kompensationsbedarfs im **Gesamtumfang** von **50,7084 Ökopunkten** nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009 **zum Entwurf**

(2) Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden Zug um Zug fällig mit Flächeninanspruchnahme.

(3) Ab Beginn der Baufeldfreimachung bis zum Abschluss der Bau- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen und zu protokollieren.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(1) Öffnungslose Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern. z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Fenster- und Lichtbänder, Material- und Farbwechsel oder Fassadenbegrünung.

(2) Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie graue, nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dachbegrünungen, Dachbekiesungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind ebenso zulässig.

(3) An Fassaden sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.

2. WERBEANLAGEN

(1) In den Baugebieten sind je Betrieb höchstens 2 Werbeanlagen mit einer Gesamtansichtsfläche von 15,0 m² als selbstständige bauliche Anlage und/oder Fassadenwerbung unter Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zulässig.

(2) Innerhalb der Baugebiete sind unter Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zusätzlich im Plangebiet insgesamt 2 gemeinsame Sammelwerbeaufsteller / Werbe-Pylone mit mehrseitiger Beschriftung zulässig.

(3) Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf den fließenden Verkehr ausgeschlossen ist.

(4) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(1) Pkw- Stellplätze, Gehwege sowie Zugänge innerhalb der Baugrundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

(2) Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Straßenseitig sind mindestens 40% der Vorflächen (bis zur Baugrenze) zu begrünen.

4. EINFRIEDUNGEN

(1) Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.

(2) Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten.

(3) Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

III. HINWEISE

(1) Der rechtlich gesicherte Ableitungsweg bis zur Einleitstelle in den natürlichen Vorfluter Steinbruchwasser ist für den Niederschlagswasserdrosselabfluss vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

(2) Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen.

(3) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

(4) Sollten Spuren alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

(5) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen i. S. § 3 BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.

(6) Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

(7) Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder ähnliche Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.

(8) Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß § 202 BauGB mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

(9) Für eine mit der Abfallwirtschaftssatzung des Vogtlandkreises konforme Abfallentsorgung sind mit 3achsigen Müllfahrzeugen anfahrbare Stellplätze für zugelassene Behälter als private Nebenanlagen vorzusehen.

(10) Auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 6 und § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) wird hingewiesen.

(11) DIN-Normen und VDI-Richtlinien können in der zumutbar nah gelegenen DIN-Auslegestelle Westsächsische Hochschule Zwickau (FH) Hochschulbibliothek, Normen-Infopoint, Klosterstraße 3 in 08056 Zwickau eingesehen werden. Damit sind Normaktualität und Vollständigkeit gewährleistet.

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET EICH, TEIL 2“, STADT TREUEN

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Treuen und mit Genehmigung des Landratsamts Vogtlandkreis vom . .202 , AZ vom . .202 folgende Satzung der Stadt Treuen über den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Eich, Teil 2“, Stadt Treuen bestehend aus:
- der Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.500 und
- dem Text (Teil B)

in der Fassung vom 202 erlassen.
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan, im Überschneidungsbereich anstelle des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rebesgrüner Straße Eich“ und des Vorhaben- und Erschließungsplans Sondergebiet Handel „Rebesgrüner Straße Eich“, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Treuen, den . .202 Bürgermeisterin Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

1. In der Sitzung des Stadtrats am 14.12.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Eich, Teil 2“, Stadt Treuen gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 25/2022 der Stadt Treuen vom 22.12.2022 erfolgt.

Treuen, den . .202 Siegel Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanunterlagen in der Fassung vom Mai 2023 in der Zeit vom . .2023 bis . .2023 nach Ankündigung im Amtsblatt Nr. /2023 der Stadt Treuen vom . .2023 durchgeführt.

Treuen, den . .202 Siegel Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom . .2023. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bekannt zu geben.

Treuen, den . .202 Siegel Bürgermeisterin

4. Der Stadtrat billigte in seiner Sitzung am . .202 den Planentwurf vom 202 und die dazu gehörende Begründung mit Umweltbericht und beschloss die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Treuen, den . .202 Siegel Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom . .202 bis zum . .202 während der Sprechzeit der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am . .202 im Amtsblatt Nr. /202 der Stadt Treuen vom . .202 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom . .202 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Treuen, den . .202 Siegel Bürgermeisterin

6. Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom . .202 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Vogtlandkreis,
Amt für Kataster und Geoinformation
Plauen, den . .202 Siegel Amtsleiter

7. Der Stadtrat hat die Anregungen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . .202 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Treuen, den . .202 Siegel Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 202 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am . .202 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.

Treuen, den . .202 Siegel Bürgermeisterin

9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landratsamts Vogtlandkreis vom . .202 , Az.: ohne / mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Treuen, den . .202 Siegel Bürgermeisterin

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrats vom . .202 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landratsamts Vogtlandkreis vom . .202 , Az.: bestätigt.

Treuen, den . .201 Siegel Bürgermeisterin

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde ausgefertigt.

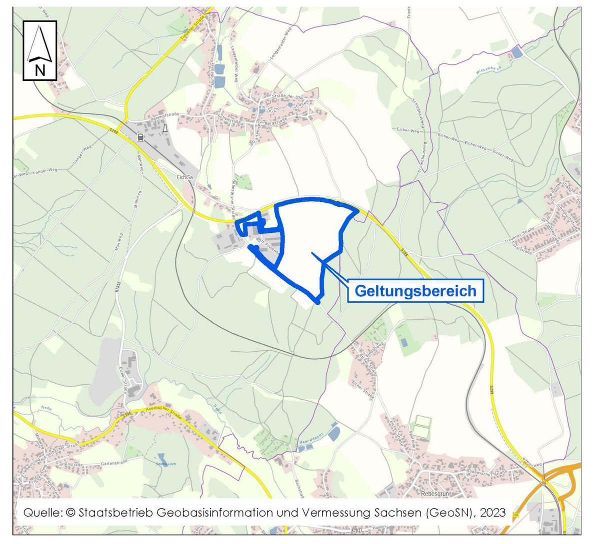
Treuen, den . .202 Siegel Bürgermeisterin

12. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . .202 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 (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 – 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft getreten.

Treuen, den . .202 Siegel Bürgermeisterin

LAGE PLANGEBIET M 1 : 25.000



Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2023

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

STADT TREUEN
VOGTLANDKREIS

BEBAUUNGSPLAN
"INDUSTRIE-, UND GEWERBEGEBIET EICH, TEIL 2",
STADT TREUEN

BEARBEITUNGSSTAND : VORENTWURF 05/2023

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS :
- TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:1.500
- TEIL B - TEXT

PLANVERFASSER:
BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: staedtebau.chemnitz@t-online.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG:

BLATTGRÖSSE: 1690 x 880