

**Bebauungsplan
"Industrie- und Gewerbegebiet PW-Gelände"
Stadt Bad Dübén**

**Teil A
Textteil der Satzung**

**Genehmigte Fassung
09.04.1997**

Neuausfertigung mit 2. Änderung - Stand 28.02.2018

Auftraggeber: Stadt Bad Dübén
vertreten durch Bürgermeister Tulaszewski
04849 Bad Dübén

Auftragnehmer: Heimer + Herbstreit Umweltplanung
Freie Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Karthäuserstraße 12 • 31139 Hildesheim
Schloßstraße 14 • 01454 Radeberg
Alte Bahnhofstr. 56 • 44892 Bochum

Projektleitung: Dipl.-Ing. Luc Perraudin
Dipl.-Ing. Peter Wagner

Mitarbeit: Anja Ehmke
Christiane Hell
Frank Klambeck
Christine Krinner
Anja Volk

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Textliche Festsetzungen.....	3
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.1.4	Flächen für Stellplätze und Zufahrten	8
2.1.5	Verkehrsflächen	8
2.1.6	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.....	8
2.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
2.1.8	Pflanzbindungen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
2.1.9	Maßnahmen zur Sicherung der Erschließungsanlagen.....	11
2.1.10	Ausschluß von luftverunreinigenden Stoffen.....	11
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
2.2.1	Gestaltung der Fassaden	11
2.2.2	Gestaltung der privaten Erschließungen, Stellplätze und Lagerflächen	12
2.2.3	Gestaltung der öffentlichen und privaten Fußgängerbereiche sowie der Geh- und Radwege	12
2.2.4	Grundstückseinfriedungen	12
2.3	Sonstige Festsetzungen.....	12
3	Kennzeichnungen	13
4	Nachrichtliche Übernahmen.....	14
4.1	Geschützte Landschaftsbestandteile	14
4.2	Flächen im Überschwemmungsgebiet.....	14
4.3	Deichschutz.....	14
4.4	Anbauverbotszonen an Bundesstraßen.....	14
5	Hinweise	15
5.1	Vorschlagslisten geeigneter Pflanzenarten zur Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen	15
5.2	Empfehlungen zur Planung ohne bindende Wirkung.....	17
5.2.1	Dachbegrünung.....	17
5.2.2	Fassadenbegrünung	18
5.2.3	Gestaltungspläne für die Freianlagen	18
5.2.4	Stellplatzflächen	18
5.2.5	Bodenschutz.....	18
5.2.6	Aussagen der Rahmenplanung.....	19
5.3	Einschränkung der Planungshoheit aufgrund von betroffenen Belangen nach Bundes- und Landesrecht	19
5.3.1	B2 - Leipziger Straße	19
5.3.2	Hochwasser- und Gewässerschutz.....	19
5.4	Weitere Hinweise	19
5.4.1	Altlasten.....	19
5.4.2	Anlagen zur Regenwasserentsorgung.....	20
5.4.3	Kurortentwicklungsplanung Bad Döben.....	20
5.4.4	Baumschutzsatzung Bad Döben.....	20
5.6	Anlagen zum Bebauungsplan	20

A Textteil der Satzung**1 Vorbemerkung**

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach Durchführung des nach BauGB vorgeschriebenen Verfahrens alleinig als Satzung beschlossen. Der zugehörige Grünordnungsplan erhält dagegen keinen Satzungscharakter. Aussagen des Grünordnungsplans erhalten nur verbindlichen Charakter, soweit sie als Festsetzungen in die vorliegende Satzung übernommen worden sind. Der Grünordnungsplan kann als Begründung der vorliegenden Satzung herangezogen werden.

2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zugehörigen Planzeichnung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnet-schwebebahnplanungsgesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) und BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in Kraft getreten am 27.10.1990)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Baugebiete
(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan dargestellte Baufläche ist im östlichen Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO und im westlichen Teil als Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen (siehe auch Eintragungen im Plan!).

Ausschluß bzw. nur ausnahmsweise Zulassung von bestimmten Nutzungsarten, welche gemäß § 8 und 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Gewerbegebieten ist die Errichtung von Tankstellen und Sportstätten generell nicht zulässig. Die Errichtung von Verkaufseinrichtungen wird auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 150 m² begrenzt.

In den Industriegebieten ist die Errichtung von Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Ausschluß von bestimmten Nutzungsarten, welche gemäß § 8 und 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig sind
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Gewerbe- und den Industriegebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Ausschluß von bestimmten Betriebsarten
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Im Industriegebiet sind folgende Betriebsarten generell nicht zulässig:

lfd.Nr.Ab stl.	Nr. (Sp.) BlmSchV	4. Beschreibung der Betriebsart
1	1.1 (1)	Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW und max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt (siehe auch Festsetzung 2.1.11!)
2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z. B. Kokereien und Schwelereien)
3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
4,15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung
5	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation, Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Sintern oder Schmelzen von Erzen
10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenmetallen (Blei-, Zink und Kupferhütten)
11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamt- abstichgewicht und Induktionsöfen
16	4.1b (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
	4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörper Teile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
36	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennung
32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
79	-	Deponien für Haus- und Sondermüll

Im Industriegebiet, ausgenommen des Bereichs, welcher einen Mindestabstand von 500 m zu den nächstgelegenen Klein- und Hausgärten auf der gegenüberliegenden Seite der Mulde unterschreitet; sind folgende Betriebsarten generell zulässig:

lfd. Nr. Abstfl.	Nr. (Sp.) 4. BlmSchV	Beschreibung der Betriebsart
8	2.14 (1,2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien
12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Dampfkessel, Container)
13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder Sektionen aus Metall im Freien
14	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien
18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfaserplatten
23	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
26	2.4 (1)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
27	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht
28	3.4 (1,2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall
29	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
30	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
31	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
33	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
34	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr am Tag verarbeitet werden
35	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
37	8.6 (1)	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll
38	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
39	-	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren

In dem Bereich des Industriegebiets, welcher einen Mindestabstand zu den nächstgelegenen Klein- und Hausgärten auf der dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Seite der Mulde von 500 m unterschreitet, sowie im Gewerbegebiet sind die in den beiden Vorabschnitten aufgeführten und darüber hinaus die folgenden Betriebsarten generell nicht zulässig:

lfd. Nr. Abstl.	Nr. (Sp.) 4. BlmSchV	Beschreibung der Betriebsart
41	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 m ³ pro Stunde oder mehr
43	1.9 (1)	Anlagen zum Mahlen und Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr pro Stunde
44	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
45	2.8 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder technische Zwecke bestimmt sind
46	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
47	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
48	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, daß sie länger als 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben Ort betrieben werden
49	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteilen pro Monat
51	3.11 (1)	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke
52	3.14(1,2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebs von 100 kW oder mehr
53	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln, wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
54	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
55	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
56	4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
57	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
58	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z. B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
59	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr pro Stunde
60	5.1 (1)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr pro Stunde eingesetzt werden
61	5.3 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren oder Tränken von Glasfasern, Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Kunstharzen b) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln pro Stunde oder mehr
62	5.4 (1)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen von Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
63	5.5 (1)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen

lfd. Nr. Abstl.	Nr. (Sp.) 4. BImSchV	Beschreibung der Betriebsart
64	5.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von bahnförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter der Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
65	5.8 (2)	Anlagen z. Herstellung v. Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr pro Stunde beträgt
66	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
67	6.1 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen
68	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51.000 Hennenplätzen b) 102.000 Junghennenplätzen c) 102.000 Mastgeflügelplätzen d) 1.900 Mastschweineplätzen e) 640 Sauenplätzen oder mehr
69	7.2 (1,2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 4.000 kg Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
70	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett pro Woche
71	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder Entschleimen von tierischen Därmen und Mägen
72	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
73	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
74	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in a) Fleischereien, in denen pro Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden b) Anlagen zum Schlachten mit einer Leistung von weniger als 500 kg Lebendgewicht Geflügel pro Woche c) Anlagen zum Schlachten mit einer Leistung von weniger als 4.000 kg Lebendgewicht sonstiger Tiere pro Woche
75	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- und Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t pro Tag oder mehr
76	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette und Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
77	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
78	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
79	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- u. Entladen von Schuttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schuttgüter oder mehr pro Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- u. Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung u. Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und §§ 16-21a BauNVO)

siehe Eintragungen im Plan!

2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

siehe Einzeichnungen im Plan!

2.1.4 Flächen für Stellplätze und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die gemäß SächsBO für die einzelnen Einrichtungen und Betriebe nachzuweisenden Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Siehe auch Einzeichnungen und Eintragungen im Plan!

2.1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Darstellungen in der Planzeichnung!

Die öffentlichen Grünflächen zwischen Erschließungsstraßen und Baugebieten dürfen zur Anlage von erforderlichen Grundstückszufahrten genutzt werden. Dabei ist die in Anspruch zu nehmende Fläche auf das funktional notwendige Minimum zu beschränken und darf insgesamt 10 % der straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche nicht überschreiten. Bei der Gestaltung der Zufahrten sind die Festsetzungen für die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Lagerflächen auf den privaten Bauflächen (siehe Kap. 2.1.8, Absatz 1 und Kap. 2.2.2) entsprechend anzuwenden.

Änderungen bei der Abgrenzung der Verkehrsflächen gegenüber anderen öffentlichen Flächen sind in begrenztem Umfang statthaft, soweit die Umsetzung der weiteren Erschließungsplanung dies erfordert und die grünordnerischen Belange nicht negativ beeinträchtigt werden.

2.1.6 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

(§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB)

siehe Darstellung im Plan!

Die östlich des Industrie- und Gewerbegebietes angrenzenden Flächen in der Muldeau sind in Zukunft als Grünland extensiv landwirtschaftlich zu nutzen.

Folgende landespflegerische Maßnahmen sind auf den zugehörigen Flächen durchzuführen:

Lf 1

Die Fläche ist zu entsiegeln und anschließend mit einer dem Standort gerechten Wiesenansaat zu begrünen. Dabei ist die Vorschlagsliste 2 (siehe Kap. 5.1) anzuwenden.

Lf 2

Das Grünland ist in seiner derzeitigen Ausprägung zu erhalten.

2.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sowie Fuß- und Radwege und entsprechende Aufenthaltsbereiche sind als teilversiegelte Flächen mit einem Versickerungsbeiwert von $\geq 0,3$ herzustellen, vorausgesetzt Nutzungszweck und Umweltschutzaspekte stehen dem nicht zuwider. Die Mindestanforderungen an die zu verwendenden Materialien und Herstellungsarten sind unter Kap. 2.2.2 für die privaten Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sowie unter Kap. 2.2.3 für die öffentlichen und privaten Fußgängerbereiche sowie Fuß- und Radwege festgelegt.

Bei der Herstellung der Grundstückseinfriedung ist zu gewährleisten, daß im Bodenbereich auf 10 lfd. Meter Öffnungen von mindestens 1 lfd. Meter verbleiben. Die einzelnen Öffnungen dürfen dabei 10 cm in der Höhe und 20 cm in der Breite nicht unterschreiten.

Folgende landespflegerische Maßnahmen sind auf den zugehörigen Pflanzflächen durchzuführen:

Spel 1

Die Grünflächen sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.

Spel 2

Das Gebäude auf der Dammkrone im Südwesten des Planungsgebietes sowie die Flächenversiegelung der Zufahrt des bisherigen Parkplatzes in der Muldeau sind zu entfernen. Die Fläche ist anschließend entsprechend der Umgebung naturnah zu begrünen.

Spel 3

Im Bereich der Außeneingrünung sind geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen vorzusehen. Neben strauchartigen Gehölzen sind, den Anforderungen einer ausreichenden Eingrünung entsprechend, auch baumartige Gehölze zu verwenden. Bei der Auswahl der Gehölzarten ist Vorschlagsliste 5 (siehe Kapitel 5.1) zu berücksichtigen.

Spel 4

Im Bereich der Außeneingrünung sind geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen vorzusehen. Neben strauchartigen Gehölzen sind, den Anforderungen einer ausreichenden Eingrünung entsprechend, auch baumartige Gehölze zu verwenden. Bei der Auswahl der Gehölzarten ist Vorschlagsliste 5 (siehe Kapitel 5.1) anzuwenden. Die nach Durchführung der erforderlichen Abbrucharbeiten vegetationsfreien Flächen sind zudem durch Ansaat mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen. Dabei ist Vorschlagsliste 5 (siehe Kap. 5.1) zu berücksichtigen.

2.1.8 Pflanzbindungen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen

siehe Einzeichnungen und Einträge im Plan!

Die längs der B 2/107 dargestellten Baumpflanzungen haben einen Abstand zur Fahrbahn von mindestens 3,50 m einzuhalten. Die Bepflanzung ist mit Hochstämmen vorzusehen. Bei der Auswahl der Arten ist Vorschlagsliste 4 (siehe Kap. 5.1) anzuwenden.

Straßenbegleitend sind innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes entsprechend der Darstellung des Bebauungsplanes Baumpflanzungen mit Hochstämmen vorzusehen. Die Einzelstandorte können aus zwingenden Gründen bis zu 5,00 m von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Bei der Auswahl der Arten ist Vorschlagsliste 4 (siehe Kap. 4.1) anzuwenden.

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind, soweit nicht für die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung benötigt, vollflächig gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung ist Vorschlagsliste 1 (siehe Kap. 5.1) zu berücksichtigen.

Die privaten Freiflächen, welche nicht zur Anlage von privaten Erschließungen, Stellplätzen, oder Lagerflächen benötigt werden, sind vollflächig gärtnerisch anzulegen. Dabei ist Vorschlagsliste 1 (siehe Kap. 5.1) zu berücksichtigen.

Auf den privaten zu begrünenden Flächen sind pro 400 m² anrechenbarer Freifläche mindestens ein Baum oder 5 Sträucher zu pflanzen. Zur Ermittlung der anrechenbaren Fläche wird die jeweils zulässige GRZ unter Berücksichtigung der ggf. zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 zugrunde gelegt. Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten ist die Vorschlagsliste 5 (siehe Kap. 5.1) zu beachten.

Die Stellplätze auf den privaten Flächen sind mit Bäumen mindestens im Verhältnis 1 Baum pro 8 Stellplätze zu überstellen. Die unversiegelte und vollständig durchwurzelbare Baumscheibe hat dabei mindestens 10 m² zu betragen. Bei der Auswahl der Baumarten ist Vorschlagsliste 4 (siehe Kap. 5.1) anzuwenden. Die Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen sind durch Rasenansaat oder mit geeigneten, bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu begrünen.

Auf der Dammkrone sind im Bereich zwischen westlicher Geltungsbereichsgrenze und Beginn der Mischverkehrsfläche wegbegleitend Obstbäume zu pflanzen. Bei der Auswahl der Baumarten ist Vorschlagsliste 4 (siehe Kap. 5.1) anzuwenden.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind auf den zugehörigen Pflanzflächen durchzuführen (siehe Darstellungen in der Planzeichnung!):

Pf 1

Die Grünfläche ist gestalterisch hochwertig anzulegen, wobei die vorhandenen Gehölzstrukturen und die spezifischen Standortbedingungen zu berücksichtigen sind. Bei der Auswahl der Pflanzenarten ist Vorschlagsliste 1 (siehe Kapitel 5.1) anzuwenden.

Pf 2

Die als Grünflächen dargestellten Bereiche im Straßenraum sind vollflächig gärtnerisch zu begrünen. Dabei ist Vorschlagsliste 1 (siehe Kapitel 5.1) anzuwenden.

Pf 3

Der landseitige Böschungsbereich, der mit L-Betonfertigteilen abgestützt wird, ist mit durchwurzelungsfähigem Substrat anzuschütten und mit einer geschlossenen Gehölzpflanzung zu begrünen. Die Böschungsneigung hat sich dabei der im Westen anschließenden Böschung anzupassen. Bei der Auswahl der Gehölzarten ist Vorschlagsliste 5 (siehe Kapitel 5.1) anzuwenden.

Pf 4

Im Bereich der Außeneingrünung sind geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen vorzusehen. Neben strauchartigen Gehölzen sind, den Anforderungen einer ausreichenden Eingrünung entsprechend, auch baumartige Gehölze zu verwenden. Bei der Auswahl der Gehölzarten ist Vorschlagsliste 5 (siehe Kapitel 5.1) anzuwenden. Die nach Durchführung der erforderlichen Abbrucharbeiten vegetationsfreien Flächen sind durch Ansaat mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen.

2.1.9 Maßnahmen zur Sicherung der Erschließungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Bauliche Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen zur Sicherung der Erschließungsanlagen sind auf den privaten Grundstücksflächen generell bis zu einer Entfernung von 1,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze, zulässig.

2.1.10 Ausschluß von luftverunreinigenden Stoffen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Baugebiet ist das Betreiben von Heizanlagen, welche mit Holz oder Kohle betrieben werden, nicht gestattet. Davon unberührt ist das Betreiben von Heizanlagen, die durch alternative Brennstoffe (z. B. Biomasse) betrieben werden, gestattet.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 und § 83 Sächsische Bauordnung in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994)

2.2.1 Gestaltung der Fassaden

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Materialimitate sind als Fassadenverkleidung unzulässig. Ziegelsteine sind nur in gelblich-brauner Färbung zulässig. Ansonsten sind bei der Farbgestaltung der Fassaden gebrochene Weiß- und Pastelltöne zulässig.

Die Fassaden großvolumiger Produktions- und Lagerhallen sind in folgender Weise vertikal zu gliedern:

1. Gliederung durch vertikale Fensterbänder von mindestens 1 m Breite und einem Abstand von max. 7 m,
2. durch Fassadenbegrünung in Form von begrünten Rankgerüsten von 1 m Breite und einem maximalen Abstand von 7 m.

Das Anbringen von Werbetafeln ist nur bis zu einer Höhe von 6 m über OK Gelände zulässig. Die Dimensionierung darf eine Höhe von 2 m und eine Breite von 5 m nicht überschreiten.

2.2.2 Gestaltung der privaten Erschließungen, Stellplätze und Lagerflächen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Private Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sind als teilversiegelte Flächen herzustellen, vorausgesetzt Nutzungszweck und Umweltschutzaspekte stehen dem nicht zuwider. Für diese Zufahrten sind folgende Materialien allgemein zulässig:

- Rasenfugenpflaster mit mindestens 1,5 cm Rasenfuge aus Natur- oder Betonstein,
- Ökopflaster mit einem Versickerungsbeiwert > 0,5,
- Rasengittersteine.

Für die Herstellung der privaten Stellplätze sind darüber hinaus noch folgende Materialien bzw. Herstellungsarten zulässig:

- Wassergebundene Decken,
- Rasengitterplatten aus Kunststoff.

2.2.3 Gestaltung der öffentlichen und privaten Fußgängerbereiche sowie der Geh- und Radwege

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Die den Fußgängern vorbehaltenen Bereiche sowie Geh- und Radwege sind mit Ausnahme im Bereich anzulegender Brücken sowie unter, auf und direkt angrenzend an Gebäude teilversiegelt herzustellen. Folgende Materialien bzw. Herstellungsarten sind dabei zulässig:

- Wassergebundene Decken,
- Öko-Pflaster mit einem Versickerungsbeiwert von > 0,5.

Für die ausschließlich zur fußläufigen Nutzung vorbehaltenen Flächen ist überdies noch eine Ausführung in Rasenfugenpflaster aus Natur- oder Betonsteinen mit mindestens 1,5 cm Rasenfuge zulässig.

2.2.4 Grundstückseinfriedungen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Die Grundstückseinfriedungen sind als Metall- oder Holzzäune bzw. durch das Anpflanzen von landschaftstypischen Hecken herzustellen. Geeignete Straucharten werden im zugehörigen Landschaftsplan genannt. Die Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum dürfen maximal eine Höhe von 2,00 m aufweisen. Bei erhöhten Sicherheitsanforderungen können höhere Einfriedungen bis max. 2,5 m zugelassen werden.

2.3 Sonstige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet PW-Gelände“, Stadt Bad Dübener treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungspläne außer Kraft.

3 Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die im Rahmen der laufenden Altlastenerkundung ermittelten Flächen, welche erheblich mit gefährlichen Stoffen verunreinigt sind, sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Siehe Darstellung in der Planzeichnung!

4 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Geschützte Landschaftsbestandteile

Siehe Darstellung in der Planzeichnung!

Die Abgrenzung des LSG gegenüber dem Innenbereich erfolgt nach Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde und der Planungsaufsicht beim Regierungspräsidium aufgrund von planungsrechtlichen Kriterien nach § 34 BauGB.

Für die Flächen des Geltungsbereichs, welche Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets "Mittlere Mulde" sind, gelten die Vorschriften der zugehörigen Landschaftsschutzgebietsverordnung. Vorhaben, welche den Zielsetzungen und Bestimmungen dieser Verordnung zuwiderlaufen, sind nicht statthaft.

4.2 Flächen im Überschwemmungsgebiet

Siehe Darstellung in der Planzeichnung!

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wurde gemäß § 100 SächsWG als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Für diese Fläche sind die Vorschriften der entsprechenden Hochwassergebietsverordnung sowie jene aus SächsWG und WHG anzuwenden

4.3 Deichschutz

Bezüglich des Deichschutzes gelten die Vorschriften der diesbezüglichen Verordnungen, insbesondere SächsWG und WHG sowie die entsprechend anzuwendende Hochwassergebietsverordnung. Veränderungen am Deichkörper bedürfen der Genehmigung der zuständigen Aufsichtsbehörden.

4.4 Anbauverbotszonen an Bundesstraßen

Beiderseitig der Bundesstraße 2 "Leipziger Straße" ist gemäß § 9 Abs. 1 FStrG die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Weiterhin bedürfen alle übrigen Planungen und Bauvorhaben in der Anbauverbotszone der Zustimmung des Straßenbauträgers (Straßenbauamt Leipzig).

5 Hinweise

5.1 Vorschlagslisten geeigneter Pflanzenarten zur Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die in den Vorschlagslisten genannten Arten orientieren sich an den spezifischen Standortverhältnissen im Planungsgebiet.

Bei sämtlichen Pflanzungen ist die DIN 18916 zu beachten.

Pflanzbindung

siehe Einzeichnungen im Plan!

Die gemäß Planzeichnung zur Erhaltung festgelegten Gehölze sind während der Bauarbeiten nach DIN 18.920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Das bedeutet

- Schutz vor Bodenverdichtung, Bodenauftrag, Bodenabtrag,
- Schutz vor mechanischen Beschädigungen der Wurzel, des Stammes und der Krone.

Darüber hinaus sind durch eine entsprechende Pflege die Neuanpflanzungen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Vorschlagsliste 1 - Öffentliche Grünflächen und gärtnerisch anzulegende Flächen im Bereich der Baugebiete

Da die öffentlichen Grünflächen besondere Funktionen der Repräsentation wahrnehmen, können neben einheimischen Gehölzen und Stauden auch Zierpflanzen verwendet werden. Auf Nadelgehölze sollte dabei weitgehend verzichtet werden. Konkrete Angaben zu Arten und zur räumlichen Gestaltung sind in einem Gestaltungsplan zu treffen.

Statt Rasenflächen können innerhalb des Gewerbegebietes auch bodendeckende Stauden- und Gehölzpflanzungen zur Begrünung beitragen.

- Bodendeckende Stauden

- | | |
|------------------|--------------------------------|
| - Storchschnabel | Geranium spec. |
| - Gold-Felberich | Lysimachia punctata |
| - Frauenmantel | Alchemilla mollis |
| - Steinsame | Lithospermum purpureocaeruleum |
| - Johanniskraut | Hypericum calycinum |

- Bodendeckende Gehölze

- | | |
|-------------------|------------------------|
| - Fingerstrauch | Potentilla fruticosa |
| - Efeu | Hedera helix |
| - Glanzrose | Rosa nitida |
| - Ysander | Pachysandra terminalis |
| - Böschungsmyrthe | Lonicera pileata |
| - Kriechspindel | Euonymus fortunei |

Vorschlagsliste 2 - Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Die Fläche östlich des Dammkörpers ist als extensives Grünland zu nutzen. Die Parkplatfläche ist zu entsiegeln und mit einer standortgerechten, krautreichen Wiesensaatmischung zu begrünen. Die Saatgutmengen können gering gehalten werden, um gleich zu Beginn ein Einwandern von bodenständigen Wildpflanzen zu ermöglichen.

Als Saatgut bieten sich Heublumenansaat an, die aus dem Mahdgut naturraumtypischer Vegetationsbestände gewonnen werden können.

Vorschlagsliste 3 - Begrünung des Dammkörpers

Die Vegetation auf der wasserseitigen Böschung des Dammkörpers ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die infolge von Entsiegelungsmaßnahmen unbegrünten Flächen sind durch Ansaat zu begrünen.

Als Saatgut bieten sich Heublumenansaat an, die aus dem Mahdgut naturraumtypischer Vegetationsbestände gewonnen werden können.

Vorschlagsliste 4 - Straßen- und wegbegleitende Bäume

Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sowie zur Überstellung von Stellplätzen sind vorzugsweise Baumarten zu verwenden, die Straßenbelastungen in gewissem Umfang ertragen können.

- Mittel- bis großkronige Laubbäume
 - Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
 - Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*
 - Stiel-Eiche *Quercus robur*
 - Winter-Linde *Tilia cordata*

- Kleinkronige Laubbäume
 - Feldahorn *Acer campestre*
 - Schwedische Mehlbeere *Sorbus aria*
 - Eberesche *Sorbus aucuparia*
 - Apfeldorn *Crataegus x lavellei*

Die Radwanderweg auf der Dammkrone im Süden des Planungsgebietes ist in Verlängerung der südlich angrenzenden Obstbaumreihe mit Kirschbäumen zu überstellen. Dabei sollten regionaltypische Sorten verwendet werden.

Vorschlagsliste 5 - Heckengehölze

Zur Abschirmung des Gewerbegebietes ist eine Hochhecke vorzusehen. Zur Anpflanzung bieten sich folgende Arten an

- Niedere Büsche
 - Feldrose *Rosa arvensis*
 - Schlehe *Prunus spinosa*
 - Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Roter Holunder *Sambucus racemosa*
- Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*

- Hohe Büsche
 - Purpur-Weide *Salix purpurea*
 - Sal-Weide *Salix caprea*
 - Hasel *Corylus avellana*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Trauben-Kirsche *Prunus padus*
 - Feld-Ahorn *Acer campestre*

- Überhälter
 - Stiel-Eiche *Quercus robur*
 - Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*
 - Vogel-Kirsche *Prunus avium*
 - Eberesche *Sorbus aucuparia*
 - Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
 - Spitz-Ahorn *Acer platanoides*

Vorschlagsliste 6 - Fassadenbegrünung

Zur Begrünung von größeren Fassadenflächen bieten sich vor allem folgende Arten an:

- Efeu *Hedera helix* (für Schatten und Halbschatten)
- Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris* (für Schatten und Halbschatten)
- Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia* (für sonnige Lagen)
- Schlingknöterich *Polygonum aubertii* (benötigt Rankhilfe)

Vorschlagsliste 7 - Dachbegrünung

Empfohlen werden aus Kostengründen extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit des durchwurzelbaren Substrates von 10-12 cm. Unter diesen extremen Standortbedingungen können nur noch niedrigwüchsige Gräser und Kräuter, z. T. sukkulente Arten, gedeihen. Geeignete Artenlisten sind im Einzelfall zu erstellen.

5.2 Empfehlungen zur Planung ohne bindende Wirkung

Neben den in den textlichen Festsetzungen festgeschriebenen verbindlichen Regelungen werden aufgrund der während der Erarbeitungsphase gewonnenen Erkenntnisse sowie der im Grünordnungsplan gegebenen weiteren Empfehlungen weitere Planungsvorschläge ohne bindenden Charakter unterbreitet.

5.2.1 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Flachdächer und flach geneigte Dachflächen der Gebäude, soweit technisch möglich, zu begrünen. Vorschläge zur Ausführung werden in Vorschlagsliste 7 (siehe Kap. 5.1) unterbreitet.

5.2.2 Fassadenbegrünung

Die Fassadenflächen sollten insbesondere aus lokalklimatischen Gründen mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen begrünt werden. Eine Auswahl der in Frage kommenden Arten enthält Vorschlagsliste 6 (siehe Kap. 5.1).

5.2.3 Gestaltungspläne für die Freianlagen

Es wird den für das Baugenehmigungsverfahren zuständigen Stellen empfohlen, im Rahmen des Bauantrags die Vorlage von Gestaltungsplänen für die Freianlagen zu fordern.

5.2.4 Stellplatzflächen

Es wird empfohlen, den Umfang der einzufordernden privaten Stellplatzflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) in Abstimmung mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde am tatsächlich zu erwartenden Bedarf zu orientieren. Dabei ist zu berücksichtigen, daß ein nicht geringfügiger Teil das Industrie- und Gewerbegebiet auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad bzw. in Fahrgemeinschaften anfahren wird.

Zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs ist eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen vorzusehen. Bei der Gestaltung der Fahrradabstellanlagen sind die Empfehlungen des ADFC-Landesverbandes Sachsen (1995) zu beachten.

5.2.5 Bodenschutz

Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz, insbesondere die § 1 Abs. 5 und § 202 BauGB sowie § 7 Abs. 3 EGAB, unbedingt einzuhalten. Folgende zusätzliche Hinweise werden gegeben:

- Der im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist zu lagern und vorrangig innerhalb des Plangebiets im Rahmen der Niveauregulierung bzw. der Geländemodellierung wieder einzubringen. Der überschüssige Bodenaushub ist, soweit geeignet, einer Landschaftsbaumaßnahme oder einer Bodenbörse zuzuführen. Erforderliche Maßnahmen der Altlastensanierung sind allerdings vorrangig durchzuführen.
- Die Bodenverdichtung ist auf das für das Bauvorhaben unumgängliche Maß zu beschränken, was insbesondere bei der Organisation von Baustellen- und provisorischen Erschließungseinrichtungen zu beachten ist.
- Die Böden ehemals versiegelter Flächen, welche aufgrund der im Bebauungsplan dargestellten Neuordnung in Zukunft als Grünflächen angelegt werden, sind im Sinne der Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zu rekultivieren.
- Flächen mit Boden in natürlicher Lagerung und mit vorhandener Vegetation, welche auch zukünftig als Grünflächen vorgesehen sind, sind vom Baubetrieb, soweit wie bauorganisatorische Belange sowie Belange der während der Bauzeit weiterproduzierenden Betriebe eine Inanspruchnahme nicht zwingend erfordern, freizuhalten.
- Erfordern Maßnahmen der Altlastensicherung ggf. eine Bodenversiegelung, so sind diese prioritär gegenüber der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Bodens zu behandeln.

Die bauausführenden Firmen werden vom Träger der Baumaßnahme (Stadt Bad Dübener) in den Verdingungsunterlagen zur Einhaltung der o. g. Hinweise und Anforderungen verpflichtet.

5.2.6 Aussagen der Rahmenplanung

Im Sinne einer attraktiven Gesamtentwicklung wird die Berücksichtigung der in der städtebaulichen Rahmenplanung erarbeiteten planerischen und organisatorischen Vorschläge bei der Realisierung des Vorhabens empfohlen.

5.3 Einschränkung der Planungshoheit aufgrund von betroffenen Belangen nach Bundes- und Landesrecht

5.3.1 B2 - Leipziger Straße

Das Plangebiet grenzt direkt an die anbaufreie Strecke der B2 Leipziger Straße. Daher sind insbesondere §§ 8, 9 FStrG bei der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere der Ausbau der verkehrlichen Anbindung ist mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.

5.3.2 Hochwasser- und Gewässerschutz

Die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Mulde ist als Gewässer 1. Ordnung eingestuft. Die daraus resultierenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere WHG und SächsWG, sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt zum allergrößten Teil in der Niederung der Mulde und ist an seiner südlichen und westlichen Grenze von einem Hochwasserschutzdeich eingefaßt. Der Niederungsbereich ist zudem gemäß § 100 SächsWG als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Daher sind die gesetzlichen Bestimmungen zu Erhalt, Pflege und der Nutzung von Hochwasserschutzanlagen zu beachten. Insbesondere die entsprechende Hochwasserschutzverordnung sowie die entsprechenden Regelungen in anderen Gesetzen und Verordnungen insbesondere in WHG und SächsWG sind einzuhalten.

Die zukünftige Zuständigkeit für Pflege und Erhalt der Hochwasserschutzanlagen ist seitens der Kommune mit den zuständigen Aufsichtsbehörden abzustimmen.

5.4 Weitere Hinweise

5.4.1 Altlasten

Das heutige Werksgelände der Profilwalzmaschinen GmbH ist im städtischen Altlastenkataster sowie in dem der StuFa Leipzig und im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Eine Altlastenerkundung gemäß der aktuellen sächsischen Verwaltungsvorschriften und Richtlinien ist bereits im Gang. Die industriehistorische Erkundung sowie die Ergebnisse der Beprobung der 3 vorhandenen Löschwasserbrunnen liegen vor. Nach Auswertung und Beurteilung der Ergebnisse durch die beauftragten Gutachter sowie die zuständigen Fachbehörden wurde die Durchführung einer orientierenden Erkundung für notwendig und sinnvoll erachtet.

Die Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der historischen Erkundung und der Be-
probung der Löschrinnen sagt aus, daß basierend auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand
eine akute Gefährdung bei Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzungsart der Unter-
suchungsfläche als Gewerbe- und Industriegebiet für die Schutzgüter Boden, Luft, Ober-
flächen- und Grundwasser sowie für die menschliche Gesundheit nicht besteht (siehe Teil B
- Begründung, Kapitel 2.8.6 und Historische Erkundung "Revitalisierung Industriebrache Bad
Dübren Profilwalzmaschinen GmbH", Habenicht Ingenieurgesellschaft April 1996). Im Falle,
daß die Erkundungsergebnisse doch gefährdende bzw. im Hinblick auf die gegenwärtige
und zukünftig vorgesehene Nutzung unverträgliche Belastungen von Boden, Luft und Trink-
wasser ausweisen, ist die Festlegung von geeigneten Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Festlegung des erforderlichen Untersuchungsumfangs, die Bewertung der Ergebnisse
sowie die Formulierung von eventuell erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen hat
dabei weiterhin in Abstimmung mit den zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden zu
erfolgen (siehe auch Begründung Kap. 2.8.6).

5.4.2 Anlagen zur Regenwasserentsorgung

Die Einleitung überschüssigen Regenwassers in den Vorfluter (Mulde) bedarf der Wasser-
rechtlichen Genehmigung, welche spätestens beim Bauantrag zu den Erschließungsanlagen
bei der Unteren Wasserrechtsbehörde einzuholen ist.

5.4.3 Kurortentwicklungsplanung Bad Dübren

Seit der Wiedervereinigung wird seitens der Kommune die Entwicklung des Kurstandorts
verstärkt betrieben. Das vorliegende Kurortentwicklungskonzept (Büro Heimer+Herbstreit
1995) ist vom Bad Dübener Stadtrat beschlossen worden und hat für die Kommune damit
selbstbindende Wirkung. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans haben demnach die
Aussagen des Kurortentwicklungsplans zu berücksichtigen.

5.4.4 Baumschutzsatzung Bad Dübren

Die Stadt Bad Dübren verfügt über eine Baumschutzsatzung, welche im gesamten Stadt-
gebiet anzuwenden ist. Den Bestimmungen dieser Satzung ist auch im Rahmen der Bau-
und Unterhaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich zu entsprechen.

5.6 Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1:

Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet PW-Gelände“, Stadt Bad Dübren März
1996

H+H Umweltplanung, Hildesheim/Radeberg