

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan „GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf“

Teil B - Textliche Festsetzungen

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Grünordnung.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt südlich der Ortslage von Friedersdorf der Gemeinde Muldestausee. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 100, im Westen durch die Muldeau, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten durch das ansässige Gewerbeunternehmen „Caravan-Center“ begrenzt.
3. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Friedersdorf, Flur 4

Teilfläche des Flurstückes: 1143

Flurstücke: 1211, 782, 780, 778, 776, 102/8, 1205, 1206, 1201, 99/6, 63/8, 64/2, 1208, 1209, 1204
4. Das maßgebliche Planexemplar wird in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee für jedermann zur Einsicht niedergelegt. Ebenso erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung für GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1 Gemäß Planeintrag wird das Plangebiet ausgewiesen als Gewerbegebiet (GE).
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist. Jedoch ist nur eine einzelne Wohnung zulässig, sofern diese an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet ist und die Wohnfläche 100 m² als Maximum beträgt.
 - Tankstellen.
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
 - Vergnügungsstätten,
 - Gewerbebetriebe nach Anlage 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-pflichtige Vorhaben).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)

- 2.1 Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Die unterste Nutzebene der geplanten Bebauung darf nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- 3.2 Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3 Garagen und Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- 4.1 Auf der Fläche mit einer Größe von 127 m² erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von heimischen und standortgerechten Feldgehölzen.
Die Feldgehölze sollen anteilig 20 % Heister aufweisen (Biotoptyp: HGA).
Sie sind gruppiert als Baum- und Strauchinseln anzulegen.
- 4.2 Auf der Fläche mit einer Größe von 150 m² erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von heimischen und standortgerechten Feldgehölzen.
Die Feldgehölze sollen anteilig 20 % Heister aufweisen (Biotoptyp: HGA).
Sie sind gruppiert als Baum- und Strauchinseln anzulegen.

- 4.3 Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche (256 m²) ist eine Feldheckenstruktur (Biotoptyp: HHA Strauch-Hecke) in einer Breite von 2m neu anzulegen. Bei der festgesetzten Fläche von 256 m² und einem Pflanzverband von 2m * 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 64 zu pflanzenden Gehölzen. Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen
- 4.4 Auf der Fläche mit einer Gesamtgröße von 1.500 m² sollen 30 % der Fläche (450 m²) mit heimischen und standortgerechten Feldgehölzen angepflanzt und entwickelt werden. Die Feldgehölze sollen anteilig 20 % Heister aufweisen (Biotoptyp: HGA). Sie sind gruppiert als Baum- und Strauchinseln anzulegen. 70 % der Fläche ist als Scherrasen (Biotoptyp: GSB) anzulegen.
- 4.5 Die Fläche ist gärtnerisch als Scherrasen (GSB) anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Zuordnung der Fläche entspricht dem Schutzstreifen der vorhandenen Schmutzwasserleitung mit einer Gesamtbreite von 8 m.

Empfohlene Gehölzarten für die Festsetzungen 4.1 bis 4.4:

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	Bemerkung
Bäume 1. Ordnung		
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	
Bäume 2. Ordnung		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	
Sträucher		
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Gem. Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	gebietsfremd
Felsen-Kirsche	<i>Prunus mahaleb</i>	gebietsfremd
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	
Bodendecker		
Zwergmispel	<i>Cotoneaster spec.</i>	

4.6 Externe Maßnahme: Sicherung des Schutzgebietes „Kirche Muldenstein“ Gemarkung Muldenstein, Flur 1, Flurstück 58/3

Im Turm der Kirche des Herrenhauses von Muldenstein ist die jährliche Säuberung des vorhandenen Fledermausquartieres für die Dauer von 20 Jahren (begonnen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes) durch einen versierten Fachkundler fach- und sachgerecht durchzuführen.

Gegenstand und zugleich Zielsetzung der Festsetzung ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung des Fledermausquartieres mit der Gebietsnummer FFH 0217.

5. Hinweise zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden.

Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.