

Stadt Neustadt in Sachsen  
Landkreis „Sächsische Schweiz - Osterzgebirge“

SATZUNG  
6. Änderung Bebauungsplan

**„INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK NEUSTADT  
IN SACHSEN / LANGBURKERSDORF“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**TEIL B 1**

**VOM 19.12.1995, ZULETZT GEÄNDERT AM 18.08.2014**

## FESTSETZUNGEN ZUM GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLAN DES INDUSTRIE- UND GEWERBEPARKES NEUSTADT IN SACHSEN / LANGBURKERSDORF

### Inhaltsverzeichnis Festsetzungen:

1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.	Art der baulichen Nutzung	2
3.	Maß der baulichen Nutzung	4
4.	Bauweise	4
5.	Bauliche Gestaltung	4
6.	Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen	6
7.	Einfriedungen	7
8.	Behälter für Abfallbeseitigung	7
9.	Antennenanlagen	7
10.	Wasserwirtschaft	7
11.	Grünordnung	7
12.	Land- und Forstwirtschaft	7
13.	Altlasten	7
14.	Zusätzliche Festlegungen für einzelne Bauflächen	8
15.	Hinweise	9

### Bestandteil des Bebauungsplanes:

Für das Gebiet südlich der Gemarkungsgrenzen zu Berthelsdorf, östlich Berthelsdorfer / Bischofswerdaer Straße und nordwestlich der Hohwaldstraße gilt die auf der Grundlage vom Architektenbüro Bergler und Partner, Quarg, Zickert in der Fassung vom 19.12.1995, geändert am 02.02.1999, ausgearbeitete Planung.  
Die bisher letzte 5. Änderung vom 01.04.2011 wird nunmehr als 6. Änderung fortgeschrieben.

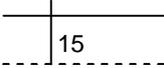
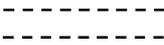
In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) des Bebauungsplanes, zuletzt geändert am 24.03.2014 im Maßstab 1 : 1.500, werden folgende Textliche Festsetzungen festgelegt:

#### A) Festsetzungen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
  
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Sondergebiete SO**
    - 2.1.1 SO (0,6/ 1,2) Sondergebiet „Fahrzeugbranche“**

Zulässig sind Gewerbe- und Handelseinrichtungen, die dem Fahrzeughandel und der Fahrzeugreparatur dienen, sowie Dienstleistungen für Fahrzeuge anbieten.  
(§ 11 BauNVO Jan. 90)

- 2.1.2 Im **Sondergebiet Erholung** (SO<sub>E</sub>) sind öffentliche und private Grünflächen, gestaltet oder naturbelassen, Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Erholung, wie Fuß- und Radwege, Spiel-, Rast- und Infogegenstände bis zu einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.  
Der Baum – und Strauchbestand ist so zu pflegen, dass keine Gefahren für benachbarte Gewerbe- oder Industrieflächen entstehen.
- 2.2 **Gewerbegebiet mit eingeschränkter Immission**  
GE e (0,4/0,8 + 0,6/ 1,0 + 0,6/ 1,2 + 0,5/1,0)
- 2.2.1 Gewerbegebiete mit beschränkter Immission nach TA Lärm.
- 2.2.2 Immissionsrichtwerte:  
als Festsetzungen gilt:  
Gebiete mit gewerbl. Anlagen u. Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbl. Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind:  
- auf tagsüber 60 dB (A); nachts 45 dB (A)  
- ansonsten analog 2.2, s. Immissionsschutz (s. 2.8)  
Unzulässig sind Tankstellen jeder Art.
- 2.3 entfällt
- 2.4 GE (über 0,5 /1,0)  
**Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO Jan. 90)  
Unzulässig sind: Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowrackteile sowie ähnlich wirkende Lagerflächen  
Lagerflächen als Nebenanlagen bleiben unberührt.  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal werden mit Ausnahme der durch GE<sub>ow</sub> gekennzeichneten Baufelder zugelassen.
- 2.5 GI (BMZ 10,0)  
**Industriegebiet** (§ 9 BauNVO Jan. 90)
- 2.6 MI (0,4/0,8 + 0,5 / 1,0)  
**Mischgebiete** (§ 6 BauNVO Jan. 90)  
Ausnahmen nach § 6/3 sind nicht zulässig.  
Tankstellen sind nur als Betriebstankstellen zulässig.
- 2.7 entfällt
- 2.8 Immissionsschutz
- 2.8.1 Kennzeichnung der Nutzungsbeschränkung entsprechend der Textfestsetzung
- 2.8.2 Der festgesetzte Schalleistungspegel beinhaltet den zugehörigen Fahrverkehr.
- 2.8.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und dergl. sind so auszuführen, dass die Immissionsrichtwerte „innen“ von 35/25 dB (A) sowie die Spitzenpegel von 45/35 dB (A) ein mittlerer Maximalpegel (L) von 45/40 dB (A) nicht überschritten werden. Dies gilt

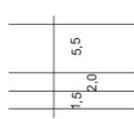
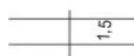
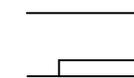
		sinngemäß für alle Büroräume sowie Aufenthaltsräume in den Baugebieten.
	<b>3.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
	3.1	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	3.1.2	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
BMZ 10,0	3.2.	max. Baumassenzahl (BMZ)
TH = 8,00	3.3	max. Traufhöhe Die Traufhöhe wird gemessen von FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (z. B. +/- 0,00) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
	3.4	entfällt
II	3.5	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	3.6	Baugrenze
	3.7	Sockelhöhen: <u>GE/GI (Gewerbefl. / Industriegebiet)</u> 0,30 m bergseitig bis max. 1,20 m hangseits gemessen von FFB Erdgeschoss zu dem natürlichen Niveau. Die landesrechtlichen Vorschriften für Vollgeschosse sind zu beachten. <u>MI (Mischgebiet)</u> 0,30 m über Hinterkante Gehwege der nächstliegenden Erschließungsstraßen
	3.8	Fläche mit Bauverbot entlang der Bischofswerdaer-/Hohwaldstraße sowie der Andreas-Schubert-Straße
		Fläche mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Neustadt in Sachsen bzw. der Ver- und Entsorgungsträger
	3.9	entfällt
	3.10	entfällt
	<b>4.</b>	<b>Bauweise</b>
o	4.1	offene Bauweise
	4.2	entfällt
	4.3	Grenze unterschiedlicher Bauweise, Art und Maß der Nutzung

	<b>5.</b>	<b>Bauliche Gestaltung</b>
SD	5.1	Satteldach 20° - 30° Neigung
PD	5.2	Pulldach max. 35° Neigung
FD	5.3	Flachdach
MD	5.4	Mansarddach max. 70° Neigung
	5.5	entfällt
	5.6	entfällt
	5.7	Kellergeschosse dürfen über die natürliche Geländeformation hinaus (Souterraingeschoss) nicht künstlich abgetragen werden.
	5.8	Dachformen GE/GE <sub>e</sub> und GI/SO SD/PD/FD und MD zulässig, Ausnahmen s. Plan
	5.10	Dächer
	5.10.1	Bei SD und PD sind Dachüberstände traufseitig max. 50 cm zulässig, giebelseitig max. 30 cm. Bei MD sind max. 20 cm Dachüberstände zulässig.
	5.10.2	Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab VK Stütze gemessen.
	5.10.3	Bei allen geneigten Dächern in Gebieten MI sind die Dächer der Nebengebäude denen der Hauptgebäude bei gleicher Firstrichtung anzugleichen. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein (mind. 20°).
	5.10.4	Garagen oder Nebengebäude, die an Grundstücksgrenzen aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten.
	5.10.5	Dacheinschnitte sind unzulässig.
	5.10.6	Gauben sind ab 30° Neigung zulässig, verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. bis zu 1/3 der davorliegenden Trauflängen betragen.
	5.10.7	entfällt
	5.10.8	Schrägverglasungen (Sheds) sind bei Flachdächern grundsätzlich zulässig, für Sattel- und Pulldächer dürfen die Glasflächen 1/7 der Dachhälfte nicht überschreiten.
	5.10.9	Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen ab Oberkante (OK) Rohdecke bis Schnittpunkt OK Sparren und Außenkante Gebäude.
	5.10.10	Außenwände MI (0,4/0,8) zulässig: geputztes Mauerwerk, alternativ Holz in hellen Farben. Sichtbeton und Naturstein sind in kleinen Flächen zulässig. MI (0,5/1,0) offene Bauweise, GE/GE <sub>e</sub> und GI, SO <u>zulässig</u> : Porenbeton, Mauerwerk natur, geschlämmt oder geputzt, sowie Sichtbeton oder Holz bzw. Trapez-

bleche in hellen Tönen sind zulässig. Unruhige Putzstrukturen, Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig. untersagt sind: Riemchenverkleidungen, Kunststofffassaden, Keramikverkleidungen, Waschbeton.

- 5.11 Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedung sowie auf die Umgehungsstraße gerichtete Werbeanlagen mit Laufschrift und beweglichen Teilen bzw. den Verkehr gemäß Straßenverkehrsordnung beeinträchtigende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind an zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m sowie einen Flächenanteil von 10 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten; sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. OK Attika bleiben.

## 6. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen

- 6.1 Öffentliche Straßen und Gehwege und Grünstreifen
- 
- 6.2 Öffentlicher Gehweg
- 
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie
- 
- 6.4 Begleitgrün
- 
- 6.5 Parkstreifen
- 
- 6.6 Sichtdreiecke  
Innerhalb der Sichtdreiecke der Straßeneinmündungen und Ausfahrten (ohne Plandarstellung) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.
- 6.7 Kurvenradius in m
- St 6.8 Stellplätze
- 6.9 Garagen  
Garagen als Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Bauräume errichtet werden.  
Tiefgaragen sind zulässig (Überdeckung mit 60 cm Oberboden + 10 cm Drainagen). Der Stauraum zwischen Garagen und öffentl. Verkehrsfläche muss mind. 5,0 m betragen. Der Grenzanbau ist unzulässig.
- 6.9.1 In Gebäuden integrierte Garagen sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen.  
§ 21a BauNVO.

- 6.9.2 Stellplätze im privaten und öffentlichen Bereich sind wasserdurchlässig auszubilden. Diese Festlegung gilt nicht für die Fahrspuren bei Stellplätzen. Stellplätze dürfen mind. 3,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze vorgesehen werden.
- 7. Einfriedungen**
- 7.1 Einfriedungen sind nicht vorgeschrieben.
- 7.2 Sockel sind nur als Stützwände bei starken Neigungen zulässig.
- 7.3 Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 1 m erstellt werden.
- 7.4 entfällt
- 8. Behälter für Abfallbeseitigung**
- Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.
- 9. Antennenanlagen**
- Im gesamten Geltungsbereich sind Überdachantennen zulässig.
- 10. Wasserwirtschaft**
- 10.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden (gesonderte Festlegung siehe Wasserabgabebesatzung § 4).
- 10.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Inbetriebnahme anzuschließen. (ges. Festsetzung siehe Entwässerungssatzung § 4)
- 10.3 Das auf dem Grundstück nicht versickerungsfähige, Niederschlagswasser ist in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Trennsystem) abzuleiten. Zisternen für den Eigenbedarf sind erlaubt und erwünscht.
- 11. Grünordnung**
- Sämtliche grünordnerische Maßnahmen sind Bestandteil des Grünordnungsplanes.
- 12. Land- und Forstwirtschaft**
- Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Land- und Forstbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

### **13. Altlasten**

Flächen mit Altlasten (§ 9/24 BauGB sowie Bundesimmissionsschutzgesetz)

Die gekennzeichneten Flächen sind gemäß vorliegenden Gutachten unter folgenden Auflagen nutzbar.

(Die Gutachten sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes.)

- a) Sämtliche Baumaßnahmen sind statisch in Übereinstimmung mit den Gutachten zu erbringen und notfalls entsprechend zu begründen.
- b) Oberflächenversiegelungen sind vorgeschrieben. Art und Umfang sind mit der Stadt Neustadt in Sachsen und der Genehmigungsbehörde festzulegen. Die Oberflächenwasser sind an die von der Kommune erbrachten Regenwasserleitungen anzuschließen.
- d) entfällt
- e) Erdbewegungen und Erdarbeiten sind generell der Stadt Neustadt in Sachsen rechtzeitig zu melden. Bei Erdarbeiten ist jederzeit einem autorisierten Vertreter der Behörden freier Zugang zu dem Grundstück zu gewähren.
- f) Die Gutachten und weitere Fachplanungen sind zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Neustadt in Sachsen einsehbar.

Die ursprünglichen Altlastenflächen 3/4 (nördlich und südlich des ehem. Ziegeleigeländes) sind beräumt.

### **14. Zusätzliche Festlegungen für einzelne Bauflächen**

#### **14.1**

Altlasten:

Bauarbeiten und Erdarbeiten sind in den Bereichen beziehungsweise den Gewerbe- bzw. Industrieflächen mit Altlastenverdacht durch altlastenfachkundige ingenieurtechnische Begleitung abzusichern.

Für die Baufläche Flurstück Nr. 1023/10 wird die Durchführung einer örtlichen Erkundung vorgeschrieben. Flächen über den Altablagerungen sind zu versiegeln.

Erd- und Tiefarbeiten im Bereich von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind von einem Sachverständigen bzw. einer Untersuchungsstelle welche über die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit entsprechend BBodSchG verfügen fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Der Sachverständigen bzw. die Untersuchungsstelle sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor Baubeginn namentlich zu benennen.

Für die Altstandorte SALKA Nr.: 87217201 und 87217208 sind vor baulichen Veränderungen historische Recherchen einschließlich einer Gefährdungsbewertung von einem Altlastensachverständigen bzw. einer Untersuchungsstelle entsprechend BBodSchG i. V. m. BBodSchV durchzuführen und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zur fachlichen Bewertung vorzulegen.

Die Ergebnisse der historischen Recherchen einschließlich einer Gefährdungsbewertung sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) einzutragen.

- 14.2 Betriebe die der Störfallverordnung unterliegen:  
Bei Ansiedlungen von Betrieben die der Störfallverordnung unterliegen, ist nachzuweisen, dass keine Nachteile für die angrenzende Nutzung entstehen.

## **15. Hinweise**

### **15.1. BODENSCHUTZ**

#### **15.1.1 ERDAUSHUB**

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Innerhalb des Bebauungsplanes ist ein Massenausgleich anzustreben.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

#### **15.1.2 MUTTERBODEN**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das nötige Mindestmaß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915, Blatt 3, bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

## **15.2. MELDEPFLICHT**

### **15.2.1 BODENBELASTUNGEN**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkipungen von Chemikalien u. a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltschutzbehörden (Umweltamt des Landkreises) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Bis zur Entscheidung der Bodenschutzbehörde über das weitere Vorgehen sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen.

### **15.2.2 BODENFUNDE**

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie, Tel. 0351 – 8926 602, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

(2) Der Passus unter 1 ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

(3) Der Passus unter 1 ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

15.3

### **GEOLOGISCHE DATEN**

Gemäß § 11 Sächsischem Abfall- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 20.05.1999 sowie Sächsischem Amtsblatt Nr. 48 vom 29. November 2001 (Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22. Oktober 2001) sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.

Die Zuständigkeit liegt beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

15.4

### **VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN**

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken entsprechend Sächsischem Vermessungsgesetz (SächsVermG) vom 12. Mai 2003, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7/2003 nicht entfernt noch verändert werden.

Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit nach § 26 SächsVermG geahndet werden.

Elsner  
Bürgermeister

