

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

im Sinne § 12 BauGB

„Recyclinganlage Limbacher Straße“

in Oberlungwitz

vom 29.10.2019

Auftraggeber:

Stadt Oberlungwitz

Hofer Straße 203

09353 Oberlungwitz

Auftragnehmer:

UTV Umwelt Technik Vertrieb GmbH

Planckstraße 1

06686 Lützen

Planung:

Hoyer & Kohl Partnerschaft
Beratung und Planung

Meeraner Straße 114

08371 Glauchau

I. RECHTSGRUNDLAGEN:

Auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen werden nachgenannte Festsetzungen getroffen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3
des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Sächsische Bauordnung (SächsBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert
durch das Gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

II. BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO bzw. SächsBO):

1. **Zulässigkeit der baulichen und anderen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 und §12 Abs. 3 a BauGB)**
 - 1.1 In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB werden bauliche und sonstige Nutzungen, nicht nach BauNVO, sondern „auf andere Weise“ festgesetzt:
 - 1.2 Die Festsetzungen sind in Anwendung von § 9 Abs. 2 Pkt. 1 und 2 BauGB gebunden an den, zwischen Gemeinde und Vorhabenträger bestehenden Durchführungsvertrag und den darin enthaltenen Vereinbarungen bzgl. Nutzungszeitraum und dem Vorhaben sowie den Erschließungsmaßnahmen, zu den der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist.
 - 1.3 Das Plangebiet dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Recyclinganlage (= **Zweck**).
 - 1.4 In Teilfläche (1) des Plangebietes sind Lagerung, Sortierung und Bearbeitung von *mineralischem* Recyclingmaterial **und** *organischem* Recyclingmaterial (Altholz) zulässig (= **Art der Nutzung**). Es gelten die für diese Teilfläche mit dem gesonderten Verfahren und Genehmigungen nach BImSchG erlassenen, jeweiligen anlagen- und ereignisbezogenen Bestimmungen. Darin eingeschlossen sind auch die Art und Weise der zu ver- und bearbeitbaren Stoffe.
 - 1.5 In Anwendung von § 9 Abs. 2 Pkt. 2 Satz ist die Nutzung nur zulässig, solange der Vorhabenträger in der Lage ist, sein zulässiges und im Durchführungsvertrag vereinbartes Vorhaben zu betreiben. Im anderen Fall ist nur die Nutzung gem. Pkt. 1.6 zulässig.

1.6 In Teilfläche (2) des Plangebietes ist Lagerung, Sortierung und Bearbeitung von *mineralischem* Recyclingmaterial zulässig (= **Art der Nutzung**). Es gelten die für diese Teilfläche mit dem gesonderten Verfahren und Genehmigungen nach BImSchG im Bescheid vom 20.12.1993 (Az. 41 – 106) erlassenen, jeweiligen anlagen- und ereignisbezogenen Bestimmungen. Darin eingeschlossen sind auch die Art und Weise der zu ver- und bearbeitbaren Stoffe.

1.7 **Nicht zulässig** sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl GRZ darf 0,2 nicht überschreiten. Sie gilt auch für die im Pkt. 4 genannten Nebenanlagen.

2.2 Zulässig ist die Aufstellung von Containern, die für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungszwecke aufgestellt werden, einschl. deren medienseitige Versorgung.

2.3 Zulässig ist auch die Aufstellung von Containern für soziale Zwecke (Umkleideräume-, Wasch- und Duschräume sowie Toiletten). Darin eingeschlossen ist auch deren medienseitige Versorgung.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Container darf 3 m nicht überschreiten. Darin eingeschlossen ist auch der Teil des Fundamentes, der über das Bodenniveau herausragt. Maßgeblich ist die Höhe des unmittelbar angrenzenden Bodenniveaus.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB, §§ 22 f. BauNVO)

3.1 Die Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO wird nicht festgesetzt.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und nach Ziffer 3.5 Anlage PlanzV im Planteil A ausgewiesen.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 4 BauGB, §§ 14 BauNVO)

4.1 In Anwendung von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind nur Nebenanlagen

- gem. Abs. 1 Satz 1 BauNVO
- gem. Abs. 2 BauNVO

zulässig.

4.2 Sind Nebenanlagen nach Pkt. 4.1 erforderlich, sind sie ausschließlich als mobile Anlagen zu stationieren und einzusetzen.

5. Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

5.1 Die Verbindung zwischen Ein- / Ausfahrt und der Anlage wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Ein- / Ausfahrt und Zufahrt zur Anlage - festgesetzt und nach Ziffer 6.3 Anlage PlanzV im Planteil A ausgewiesen.

5.2 Gem. § 12 BauNVO sind Garagen im Plangebiet unzulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen zum GOP (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die private Grünfläche ist mit Sträuchern und verschiedenen Großbäume bepflanzt.

6.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen sind dauerhaft zu erhalten.

6.3 Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen aus nachfolgender Pflanzenauswahl auszugleichen.

6.4 Alternativ einsetzbare Pflanzen bei Neu- oder Ersatzpflanzung:

– Bäume:

- Gemeine Esche	Fraxinus excelsior L.
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Eberesche	Sorbus aucuparia

– Sträucher:

● Niedrigwüchsige Sträucher:

- Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
- Hundsrose	(Rosa canina)

● Höherwüchsige Sträucher:

- Schneeball	(Viburnum opulus)
- Kornelkirsche	(Cornus mas)
- Schlehe	(Prunus spinosa)
- Faulbaum	(Rahmnus frangula)
- Traubenkirsche, frühblühend	(Prunus padus)
- Hartriegel	Cornus sanguinea
- Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
- Hundsrose	(Rosa canina)

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Plangebiet wird von Zuflüssen des Höllengrundbaches durchzogen. Der Leitungsverlauf ist im Planteil A gekennzeichnet und nach Ziffer 8 Anlage PlanzV als unterirdische Leitung (nicht als „Wasserfläche“) ausgewiesen (s. auch Pkt. IV).

8. Einfriedung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 61 SächsBO)

Die Einfriedung des Baugrundstückes ist zulässig.

9. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf den öffentlichen Verkehr der angrenzenden öffentlichen Straße ausgeschlossen wird.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Im Plangebiet und dessen angrenzenden Umfeld befinden sich **Leitungen zur Ver- und Entsorgung**. Deren Bestand zur Ver- und Entsorgung wurde gem. der Bestandspläne der Ver- und Entsorger in die Planzeichnung übertragen und nach Ziffer 8 Anlage PlanzV im Planteil A ausgewiesen. Dies trifft auch auf deren Schutzbereiche zu, die nach Ziffer 15.5 Anlage PlanzV im Planteil A ausgewiesen sind.
2. Das Plangebiet wird von Zuflüssen zu dem, außerhalb des Plangebietes befindlichen Höllengrundbach durchzogen. Die beiden **Wasserläufe** sind verrohrt. Sie sind nach Ziffer 8 Anlage PlanzV im Planteil A ausgewiesen.
3. Der Grundstückseigentümer ist Träger der Unterhaltungslast gem. § 40 WHG für den verrohrten Gewässerabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
4. Für **Werbeanlagen** im Bereich an der S 242 gelten auch die Bestimmungen gem. SächsStrG § 24 Abs. 7.
5. Entsprechend den Bestimmungen des BImSchG sind die, für den Betrieb der Recyclinganlage bestimmten **Stoffe** zu lagern, zu behandeln bzw. zu verarbeiten und zu entsorgen. Dabei gelten für die Teilflächen (1) und (2) jeweils differenzierten anlagen- und ereignisbezogenen Bestimmungen.

Darin eingeschlossen ist auch die Art und Weise der Verwendung, Lagerung und Entsorgung von **Hilfsstoffen**, die als wassergefährdende Stoffe gem. Wasserhaushaltgesetz (WHG) definiert sind.

Gleichermaßen in den Bestimmungen nach BImSchG ausgewiesen sind Umgang, Lagerung und Entsorgung von **Reststoffen / Abfall**.
6. Für die, in den linken Zulauf zum Höllengrundbach ableitbaren **Niederschlagswasser** und vorher in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten **Sanitärabwasser**, liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 26.01.2010 vor (Az.: 1620-1-692.214/230-0587.00/10).
7. Das Plangebiet befindet sich **n i c h t** innerhalb eines festgesetzten **Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebietes**.
8. Das Plangebiet, das vormals eine Deponie war, ist im Sächsischen **Altlastenkataster** unter der Altlastenkennziffer 73100217 mit der Bezeichnung „Deponie Limbacher Straße“ registriert.
9. Die Stadt Oberlungwitz und damit auch das Plangebiet befinden sich in der **Erdbebenzone** 1 und sind der geologischen Untergrundklasse R (Felsgestein, Fels) zugeordnet (Sächs. Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001).