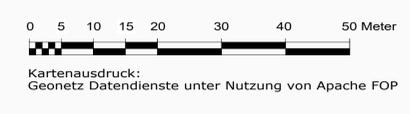
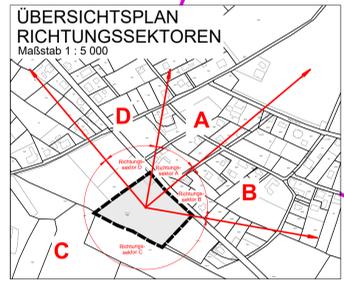
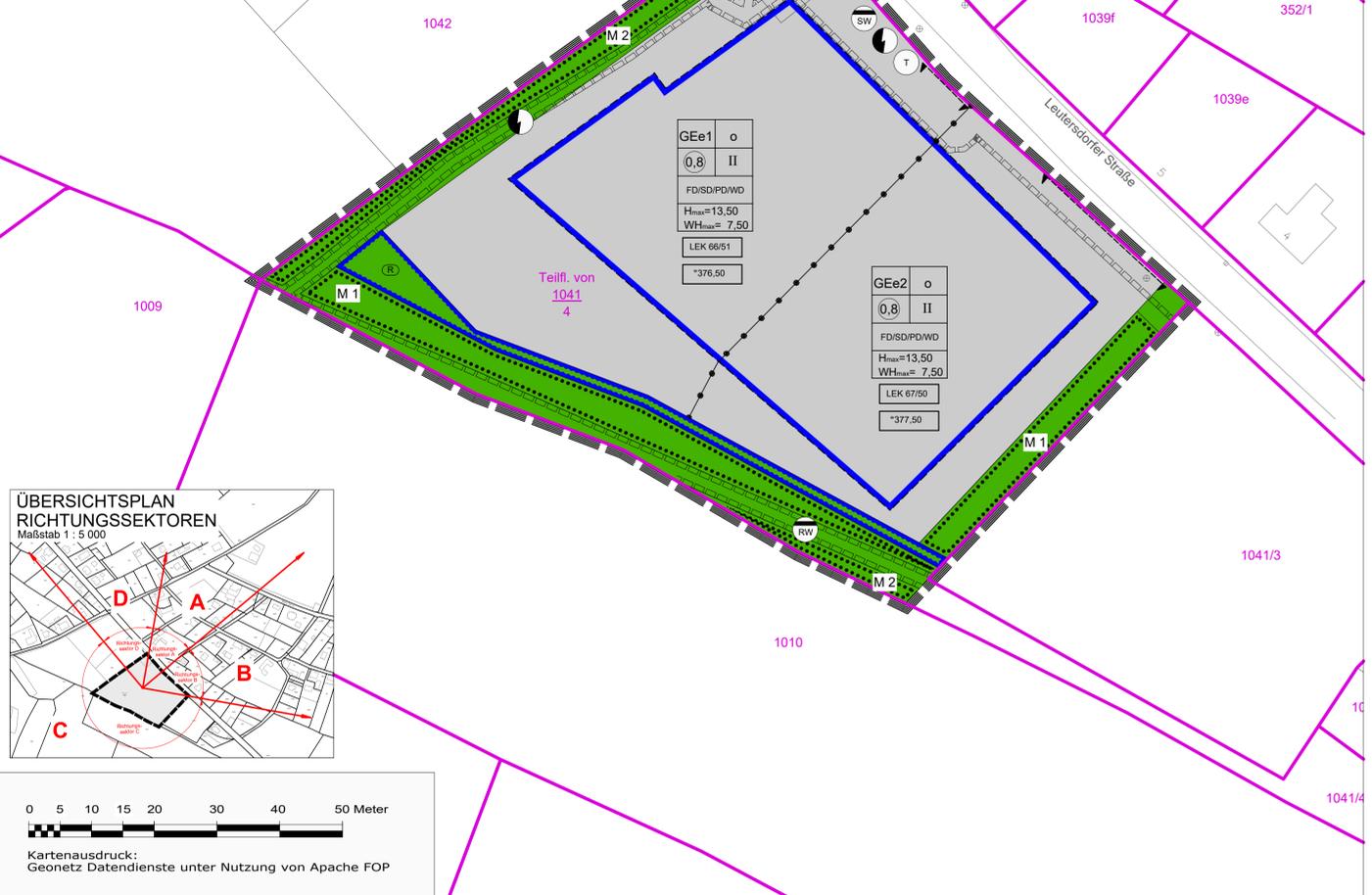
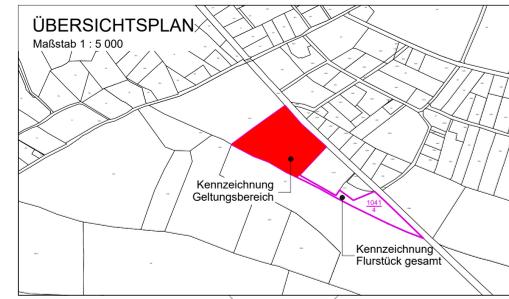


# TEIL A PLANZEICHNUNG

## Gemarkung Spitzkunnersdorf



# TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

**1.1 GEe**  
 Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2c BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

**1.1.1 Zulässig sind:**  
 (1) nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe  
 (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

**1.1.2 Unzulässig sind:**  
 (1) Lagerhallen, Lagerplätze und Tankstellen  
 (2) Betriebe und Anlagen gem. Punkt 1.1.1., deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.  
 Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von der Quelle zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Teilfläche	LEK, tags (dB)	LEK, nachts (dB)
GEe 1	66	51
GEe 2	67	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (Nord = 0°, Richtungssektoren im Uhrzeigersinn)

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags (dB)	Zusatzkontingent nachts (dB)
A	1	3
C	7	7
D	5	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691\*, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>j</sub> durch LEK<sub>j</sub> + LEK<sub>zus.k</sub> zu ersetzen ist. (Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der IDU IT+Umwelt GmbH Zittau vom 01.02.2021)  
 \* liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Leutersdorf vor

**1.1.3 Ausnahmeweise zulässig sind:**  
 (1) Anlagen für sportliche Zwecke  
 (2) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind und für die Immissionswerte von 65 dB(A) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschritten werden.  
 (3) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

**2.1 Grund- und Geschossflächenzähle, Höhe baulicher Anlagen**  
 (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl als Höchstgrenze und die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.  
 H<sub>max</sub> = maximal zulässige Höhe (bei geneigten Dächern)  
 WH<sub>max</sub> = maximal zulässige Wandhöhe  
 (2) Die zulässigen Gebäudehöhen H<sub>max</sub> gelten ab dem Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung für geneigte Dächer bis zum obersten Dachabschluss. Zulässige Wandhöhen WH<sub>max</sub> gelten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut und für Flachdächer bis zum obersten Abschluss der Außenwand.  
 (3) Ausnahmen:  
 Ausnahmen zu der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe und Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe H<sub>max</sub> sind in den GEe - Gebieten auf Grund technologischer Zwänge der betrieblichen Anlagen zulässig.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse**  
 (1) In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung außerdem durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

**3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**3.1 Offene Bauweise**  
 (1) Die Gebäude, außer Nebenanlagen, sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (1) Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Festsetzung der Baugrenzen.  
 (2) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 (1) Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Neuanlage der Flächen gelten die für die Anlage von Grünflächen getroffenen Regelungen.

**4. Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 (1) Grünflächen ohne Pflanzgebot sind gemäß Planzeichnung herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Hierzu ist eine kräuterreiche, standortgerechte Wiesenmischung einzusäen. Eine Mahd ist maximal 2x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15. Juli eines jeden Jahres liegen.  
 (2) Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

**5. Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und **Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**5.1 Pflanzbindung, § 9 (1) Nr. 25b BauGB**  
 (1) Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahme ist auf einen wirksamen Schutz gemäß DIN 18920 zu achten. Der Schutzbereich umfasst den Bereich der Kronentraufe. Bei Verlust sind die Bäume artgleich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**5.2 Pflanzgebot M1 (Feldhecke)**  
 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist eine dichte strukturreiche frei wachsende Hecke zu entwickeln. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch und je 50 m<sup>2</sup> mindestens 1 Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.  
 Pflanzqualität Bäume:  
 Hochstamm, mind. 3 x v., Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung  
 Pflanzqualität Sträucher:  
 mind. 3 Triebe bzw. mind. 2 x v., wurzelackt, Höhe 100-150 cm (70%) und 60-100 cm (30%)  
 (2) Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

**5.3 Pflanzgebot M2 (Sonstige Hecke)**  
 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M2 ist ein Heckenstreifen mit 40 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Straucharten zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.  
 Pflanzqualität Sträucher:  
 mind. 3 Triebe bzw. mind. 2 x v., wurzelackt, Höhe 100-150 cm (70%) und 60-100 cm (30%)  
 (2) Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

**5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen**  
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
 (1) **Zum Ausgleich der mit der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe sind externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. Auf dem Flurstück 383/2 der Gemarkung Spitzkunnersdorf ist auf einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> des Flurstücks 383/2 der Gemarkung Spitzkunnersdorf der Umbau nicht standortheimischer Bestockung (Fichtenforst) in natürliche Waldgesellschaften (Laubholzforst heimischer Baumarten) vorzunehmen.**  
 (2) Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

**6. Ableitung von Niederschlagswasser und Stellplätze**  
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 (1) Das auf dem überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder zu verdunsten. Eine Regenwasserableitung ist nur ausnahmeweise zulässig und muss über Rückhalteanlagen gedrosselt und zeitverzögert erfolgen. **Der Nachweis ist durch den Bauherrn vor Ausführungsbeginn bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.**

**6.2** (1) Die Stellplätze des Baugrundstücks sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 erforderliche Stellplätze ist ein Laubbäum der Art Fraxinus ornus (Blumen-Esche) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mind. 6 m<sup>2</sup> mit wasser- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme abzuschließen. Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mind. 3 x v., Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung

**6.3** (1) **Die Oberflächen von Stellplätzen des Baugrundstückes sind wasserdurchlässig auszubilden. Ausnahmen sind nur für barrierefreie Stellplätze zulässig.**

**7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB)

**7.1 Fassaden**  
 (1) Klinkerfassaden und Fassaden in Signalfarben sind unzulässig.  
 (2) Zusammenhängende Außenwandflächen ohne Öffnungsflächen mit einer Größe über 150 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

**7.2 Dachneigungen**  
 (1) Für Dachneigungen werden folgende Mindest- und Höchstwerte festgelegt:  
 Satteldächer / Walmdächer: 22° bis 55°  
 Pultdächer: 22° bis 45°  
 Mansarddächer: steile Fläche 60° bis 80°/ flache Fläche 30° bis 45°

**8. Leitungsrechte**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 8.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens in einer Breite von 3,00 Metern zu sichern. Die Überbauung der Flächen oder Baumpflanzungen sind nicht zulässig.

**9. Hinweise**  
 9.1 Bodenschutz  
 (1) Im Rahmen der Planung bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen sind gem. SachsKrWBodSchG § 13 Abs. 3 der zuständigen Behörde mitzuteilen.  
 (2) Während der Bauphase anfallende Bodenaushub ist getrennt in Ober- und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit im Plangebiet wiederzuverwenden. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schüttungshöhe von 2 m nicht zu überschreiten sowie Verdichtungen, Vernässungen und Verunreinigungen zu vermeiden.

**9.2 Natürliche Radioaktivität**  
 (1) Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet mit vermuteten erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

**9.3 Gewässerschutz (SächsWG)**  
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 (1) Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.  
 (2) Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies unverzüglich der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.  
 (3) Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 45 SächsWG).

**9.4 Archäologische Funde (SächsDSchG)**  
 (1) Das Plangebiet befindet sich in einem Archäologischen Relevanzbereich (mittelalterl. Siedlung D-87300-03).  
 (2) Das Landesamt für Archäologie ist vom Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben.

**9.5 Immissionsschutz**  
 (1) Emissionen von Lärm, Staub und Luftschadstoffe während der Bauphase sind zum Schutz der Anwohner oder Nutzungen umliegender Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ..... und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Löbau, den ..... Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

# ZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichnerverordnung PlanZVO 2017)

**GW** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) s. Text 1.1

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (LEK)** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) s. Text 3.2

**o** offene Bauweise  
 H<sub>max</sub>=13,50 zul. max. Höhe in m  
 WH<sub>max</sub>= 7,50 zul. max. Wandhöhe in m

FD Flachdach  
 SD Satteldach  
 PD Pultdach  
 WD Walmdach

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Einfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**Einfahrtbereich**  
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) s. Text 8.1

Elektrizität  
 Abwasser - Schmutzwasser  
 Regenwasser  
 Telekom

**öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) s. Text 4.1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) und Abs. 6 BauGB) s. Text 5.

**M 1 / M 2** Grünordnerische Maßnahmen s. Text 5.2 und 5.3

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) s. Text 5.1

**Nutzungsschablone**  
 zul. Art der baul. Nutzung  
 zul. Grundflächenzahl  
 zul. Dachform  
 zul. Dachneigung  
 zul. Bauweise  
 II  
 zul. max. Anzahl Vollgeschosse  
 FD/SD/PD/WD  
 H<sub>max</sub>=13,50  
 WH<sub>max</sub>= 7,50  
 LEK.../...  
 Lärmemissionskontingent LEK in dB(A)/m<sup>2</sup> gem. DIN 45691 tags (6:00-22:00Uhr)/ nachts (22:00-6:00Uhr)  
 Höhenbezugspunkte über DHHN 2016

**Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung**  
 Flurstücksgrenze vorh. (nachrichtlich)  
 Flurstücksnummer (nachrichtlich)  
 Gebäude Bestand (nachrichtlich)  
 Hausnummer Bestand (nachrichtlich)  
 Schächte Bestand (nachrichtlich)

# GEMEINDE LEUTERSDORF

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Veranstaltungs- und Vereinshaus Leutersdorf"

### Geänderter ENTWURF

Fassung 14.06.2021

### Gemarkung Spitzkunnersdorf

Maßstab 1 : 500  
 (im Original)

Katrin Müldener  
 Freie Architektin und Stadtplanerin  
 Danaschkestraße 12, 02763 Zittau Tel. (03563) 510743 / Fax (03563) 510742



# VERFAHRENSVERMERKE

Blank area for procedural notes.