Große Kreisstadt
Radeberg
Der Oberbürgermeister

Absender: Stadtplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR008-2019

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 17.01.2019
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 "Heinrichsthaler Milchwerke" - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Technischer Ausschuss	22.01.2019	N				
Stadtrat	30.01.2019	Ö				

Beschlussvorschlag:

1. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Heinrichsthaler Milchwerke“ wird beschlossen.
   Ziel: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Anbau des neuen Salzbades.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:
Die Heinrichsthaler Milchwerke müssen ihr Salzbad erneuern. Die jetzige Anlage entspricht nicht mehr dem erforderlichen technischen Stand aufgrund steigender Anforderungen an Qualität und Hygiene.
Eine Neuerrichtung an gleicher Stelle, also Austausch der Anlage, ist nicht möglich da auf das Salzbad bei laufender Produktion nicht verzichtet werden kann. Ein Umbau würde einen Produktionsstillstand von ca. 6 Monaten bedeuten. Das ist wirtschaftlich nicht zu realisieren. Aus diesem Grund muss an das jetzige Produktionsgebäude neu angebaut werden um parallel zur bisherigen Anlage die neue Anlage zu errichten. Aus technologischen Gründen ist ein Standort in der Nähe der Käseherstellung zwingend erforderlich. Die Zeit zwischen Austrag der Käseblöcke bis zum Einbringen in das Salzbad darf nur wenige Minuten dauern.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Heinrichthaler Milchwerke GmbH das neue Gebäude in westlicher Richtung, angrenzend an den Bestand zu errichten. Ein Neubau an anderer Stelle auf dem Gelände ist technologisch nicht sinnvoll.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist nicht anwendbar, weil es sich um eine Anlage handelt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über Umweltverträglichkeit unterliegt.

Anlage/n

Antrag
Vorhabensbeschreibung Neubau Salzbad
Ersatz-Neubau Salzbad
Planzeichnung rechtskräftiger B - Plan Nr. 52

Finanzielle Auswirkungen:	***Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:***
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
Haushaltsstelle:	

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Bauamt	Zustimmung	17.01.2019	Schellhorn, Uta

Vogel, U.

Von: Clemens Richter <Clemens.Richter@Heinrichsthaler.de>
Gesendet: Mittwoch, 16. Januar 2019 16:03
An: Vogel, U.
Betreff: WG: Heinrichsthaler Milchwerke -- Neuerrichtung Salzbadanlage
Anlagen: 190116_Vorhabensbeschreibung_Neubau_Salzbad.pdf; Ersatz-Neubau Salzbad.pdf

Sehr geehrte Frau Vogel,

wie schon telefonisch besprochen können Sie unser Schreiben als Antrag auf Änderung des B-Plans sehen und alles in die Wege leiten.

Freundliche Grüße

Clemens Richter
Technischer Leiter

Heinrichsthaler Milchwerke GmbH
Großröhrsdorfer Straße 15
D- 01454 Radeberg
Zertifiziert nach IFS & DIN EN ISO 50001: 2011

Tel.: +49 (0)3528 437066
Tel.: +49 (0)174 333 2824
Fax: +49 (0)3528 437013
clemens.richter@heinrichsthaler.de
www.heinrichsthaler.de

Handelsregister Amtsgericht Dresden: HRB 7879
Geschäftsführer: Uwe Lammeck
UstId-Nr.: DE 811 167 481
Steuer-Nr.: 213/110/00141

Diese Nachricht ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten oder dessen Vertreter bestimmt. Beachten Sie bitte, dass jede Form der unautorisierten Nutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhaltes der E-Mail nicht gestattet ist.
Sollten Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein, so bitten wir Sie, sich mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen und anschließend diese E-Mail und sämtliche Anhänge zu löschen.
Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Heinrichsthaler Milchwerke GmbH, einsehbar unter http://heinrichsthaler.de/agb/

Von: Clemens Richter
Gesendet: Mittwoch, 16. Januar 2019 13:37

An: 'u.vogel@stadt-radeberg.de' <u.vogel@stadt-radeberg.de>
Betreff: Heinrichsthaler Milchwerke -- Neuerrichtung Salzbadanlage

Sehr geehrte Frau Vogel,

wie gestern schon kurz telefonisch besprochen sende ich Ihnen anbei eine kurze Beschreibung unseres Vorhabens sowie einen Ausschnitt unseres Lageplans mit Eintragung des Bereiches welcher neu errichtet werden soll.

Ich bitte um Prüfung ob eine Änderung des B-Plan notwendig bzw. möglich ist und um Rückmeldung zur weiteren Vorgehensweise (telefonisch bitte auf die Mobilnummer). Gerne kann ich Ihnen dieses Vorhaben auch in einem persönlichen Gespräch erläutern.

Vielen Dank im Voraus!

Freundliche Grüße

Clemens Richter
Technischer Leiter

Heinrichsthaler Milchwerke GmbH
Großröhrsdorfer Straße 15
D- 01454 Radeberg
Zertifiziert nach IFS & DIN EN ISO 50001: 2011

Tel.: +49 (0)3528 437066
Tel.: +49 (0)174 333 2824
Fax: +49 (0)3528 437013
clemens.richter@heinrichsthaler.de
www.heinrichsthaler.de

Handelsregister Amtsgericht Dresden: HRB 7879
Geschäftsführer: Uwe Lammeck
UstId-Nr.: DE 811 167 481
Steuer-Nr.: 213/110/00141

Mein Stück Natur.

Diese Nachricht ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten oder dessen Vertreter bestimmt. Beachten Sie bitte, dass jede Form der unautorisierten Nutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhaltes der E-Mail nicht gestattet ist.
Sollten Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein, so bitten wir Sie, sich mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen und anschließend diese E-Mail und sämtliche Anhänge zu löschen.
Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Heinrichsthaler Milchwerke GmbH, einsehbar unter http://heinrichsthaler.de/agb/

Heinrichsthaler Milchwerke GmbH • Großröhrsdorfer Straße 15 • 01454 Radeberg

Stadtverwaltung Radeberg
Bauamt, Sachgebiet Stadtplanung
z.Hd. Frau Vogel

01454 Radeberg

Es schreibt Ihnen

Clemens Richter
Leiter Technik

Tel.: +49 (0) 35 28 / 43 70 66
Mob.: +49 (0) 0174 333 28 24
Fax: +49 (0) 35 28 / 43 70 30

E-Mail: clemens.richter@heinrichsthaler.de

16. Januar 2019

Vorhabensbeschreibung Ersatz- Neubau der Salzbadanlage

Sehr geehrte Frau Vogel,

die Heinrichsthaler Milchwerke beabsichtigen, zeitnah einen Ersatz- Neubau der Salzbad-Anlage.

Das Salzbad ist ein wichtiger technologischer Schritt in der Käseherstellung. Die Käseblöcke werden direkt nach dem Pressen in ein Salzwasser (auch Salzlake genannt) eingeschwemmt. Das Salzbad dient zur Rindenbildung, Konservierung, Kühlung und Stoffaustausch.

Die jetzige Anlage entspricht nicht mehr dem technischen Stand, durch steigende Anforderungen an Qualität und Hygiene, muss die Anlage (Salzbad welches sehr viel Platz benötigt) umgehend durch eine neue Anlage (Tiefensalzbad, Menge an Salzlake bleibt identisch) ersetzt werden.

Eine Neuerrichtung an gleicher Stelle, also Austausch der Anlage, ist nicht möglich da auf das Salzbad bei laufender Produktion nicht verzichtet werden kann. Ein Umbau würde einen Produktionsstillstand von ca. 6 Monaten bedeuten, das ist wirtschaftlich nicht zu realisieren.

Deshalb muss an das jetzige Produktionsgebäude neu angebaut werden um parallel die neue Anlage aufzubauen.
Die neue Anlage muss auf Grund der Technologie in der Nähe der Käseherstellung aufgebaut sein, die Zeit zwischen Austrag der Käseblöcke bis zum Einbringen in das Salzbad darf nur wenige Minuten dauern.
Aus diesem Grund wird beabsichtigt das Gebäude in westlicher Richtung, angrenzend an den Bestand zu bauen, ein Neubau an anderer Stelle auf dem Gelände ist technologisch nicht realisierbar.

Eine Bebauung in diese Richtung (siehe skizzierten Bereich auf dem Lageplan- Ausschnitt) würde die Baugrenze gemäß Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Radeberg, überschreiten.

Wir bitten daher um Prüfung zur Möglichkeit der Bebauung wie beschrieben.

Mit freundlichen Grüßen

Heinrichsthaler Milchwerke GmbH

Lammeck
Geschäftsführer

Richter
Leiter Technik

Anlage: Lageplanausschnitt

Heinrichsthaler Milchwerke GmbH
Zertifiziert nach IFS & DIN EN ISO 9001

Großröhrsdorfer Str. 15
01454 Radeberg
Tel. : +49 (0) 35 28 / 43 70 – 0
Fax : +49 (0) 35 28 / 43 70 – 30
info@heinrichsthaler.de
www.heinrichsthaler.com

Handelsregister
Amtsgericht Dresden
HRB 7879
USt ID: DE 811 167 481
Steuer-Nr.: 213/110/00141

Geschäftsführer
Uwe Lammeck

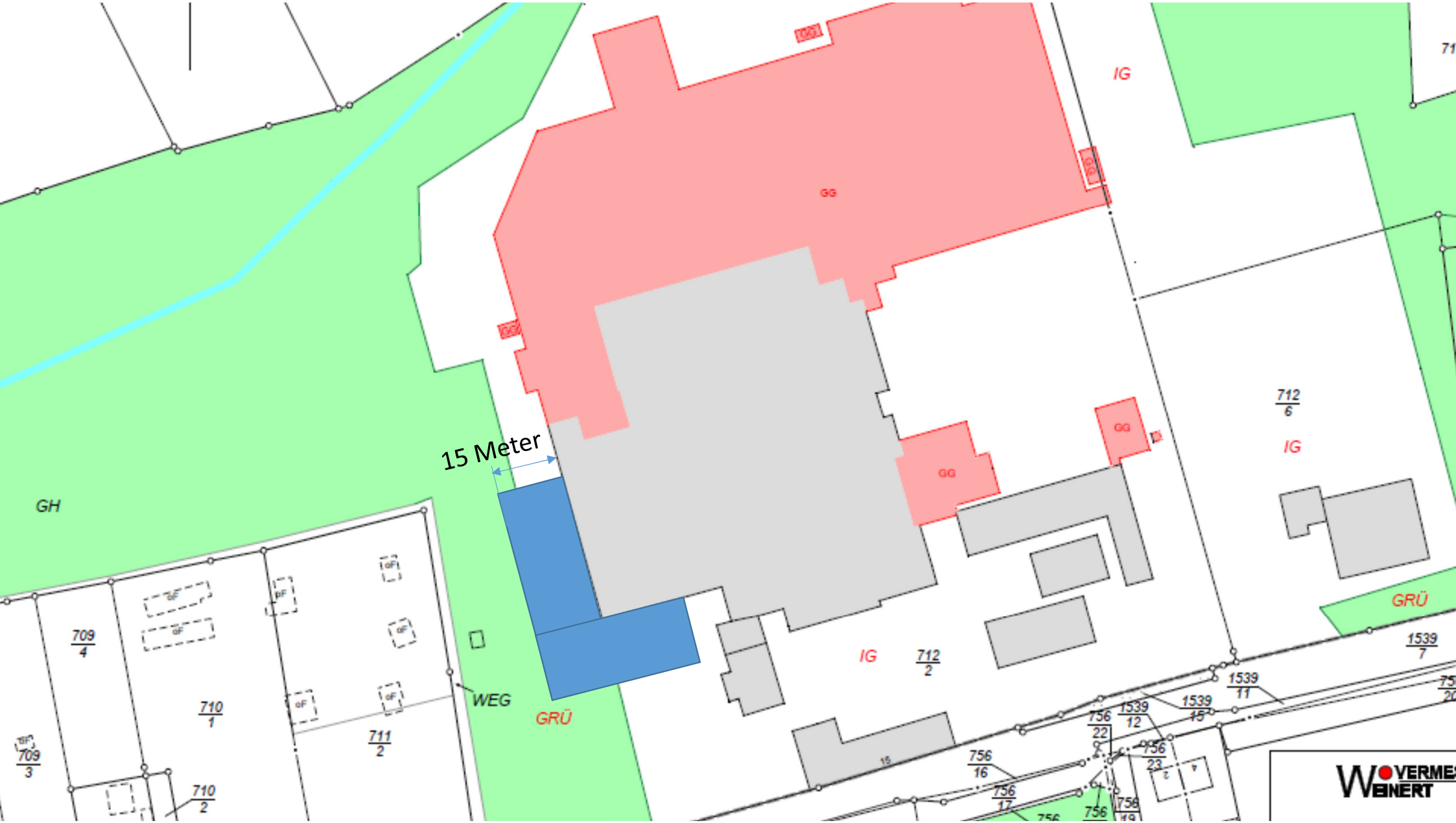
Ostsächsische Sparkasse Dresden
BLZ 850 503 00
Konto-Nr.: 30 000 97 111
IBAN: DE64 8505 0300 3000 0971 11
BIC-Code: OSDD DE 81

HypoVereinsbank Dresden
BLZ 850 200 86
Konto-Nr.: 327 733 656
IBAN: DE88 8502 0086 0327 7336 56
BIC Code: HYVEDEMM496

EG-Nr.: DE SN-009

Kontrollierte Qualität

Mein Stück Natur.


15 Meter
GH
GG
IG
GRÜ
WEG
709
4
710
1
711
2
709
3
710
2
712
6
712
2
1539
7
1539
11
1539
12
1539
15
756
22
756
23
756
16
756
17
VERME
WEINERT

Verfahrensvermerke:

Planverfasser:

Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg

Radeberg, den

Unterschrift: 1

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach, kann jedoch nur zu Übersichtszwecken dienen.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Kamenz, den ....

Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation 2

Der Stadtrat der Stadt Radeberg hat am 28.01.2009 mit Beschluss-Nr. SR 002-2009 die Aufstellung desvorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 52 "Heinrichsthaler Milchwerke" beschlossen, bekanntgemacht in "die Radeberger", Ausgabe 5/19 vom 06.02.2009.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 3

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde als öffentliche Bürgerversammlung am 26.02.2009 18:00 Uhr im Rathaus der Stadt Readeberg durchgeführt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte in "die Radeberger", Ausgabe 5/19 vom 06.02.2009.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 4

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Schreiben vom 06.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frist bis 27.02.2009) aufgefordert worden.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 5

Der Stadtrat der Stadt Radeberg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf am 27.05.2009 geprüft sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 11. Mai 2009 gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr.: SR 037-2009).

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 29.05.2009 mitgeteilt worden.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 6

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 11. Mai 2009, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), Begründung und Umweltbericht (Teil C) hat in der Zeit vom 15.06. bis 15.07.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Radeberg öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in "die Radeberger", Ausgabe 22/19 vom 05.06.2009 bekannt gemacht worden.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 7

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 11. Mai 2009 mit redaktionellen Änderungen vom 02. Juli 2009, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), Begründung und Umweltbericht (Teil C) hat verlängert bis 07.08.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Radeberg öffentlich ausgelegen.
Die Verlängerung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in "die Radeberger", Ausgabe 28/19 vom 17.07.2009 bekannt gemacht worden.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 8

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sind mit Schreiben vom 24.06.2009 mit redaktionellen Änderungen vom 02. Juli 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 11. Mai 2009 nach § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 27.07.2009) aufgefordert worden.

Die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 57 Abs. 2 SächsNatSchg mit Schreiben vom 24.06.2009 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme (Frist bis 27.07.2009) aufgefordert worden.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 9

Der Stadtrat der Stadt Radeberg hat die zum Planentwurf vom 11. Mai 2009 mit redaktionellen Änderungen vom 02. Juli 2009 vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 21.10.2009 geprüft (Beschluss-Nr.: SR112-2009).

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom .... mitgeteilt worden.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 10

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), Fassung vom 12.07.2007 mit redaktionellen Änderungen vom 11. Mai 2009 mit redaktionellen Änderungen vom 02. Juli 2009 und 28.09.2009, ist am 21.10.2009 mit Beschluss Nr. SR112-2009 als Satzung beschlossen worden.

Die Begründung (Teil C) wurde mit Beschluss Nr. .... des Stadtrates vom .... gebilligt.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 11

Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C), Fassung vom 12.07.2007 mit redaktionellen Änderungen vom 11. Mai 2009 mit redaktionellen Änderungen vom 02. Juli 2009 und 28.09.2009, wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom .... AZ: .... erteilt.

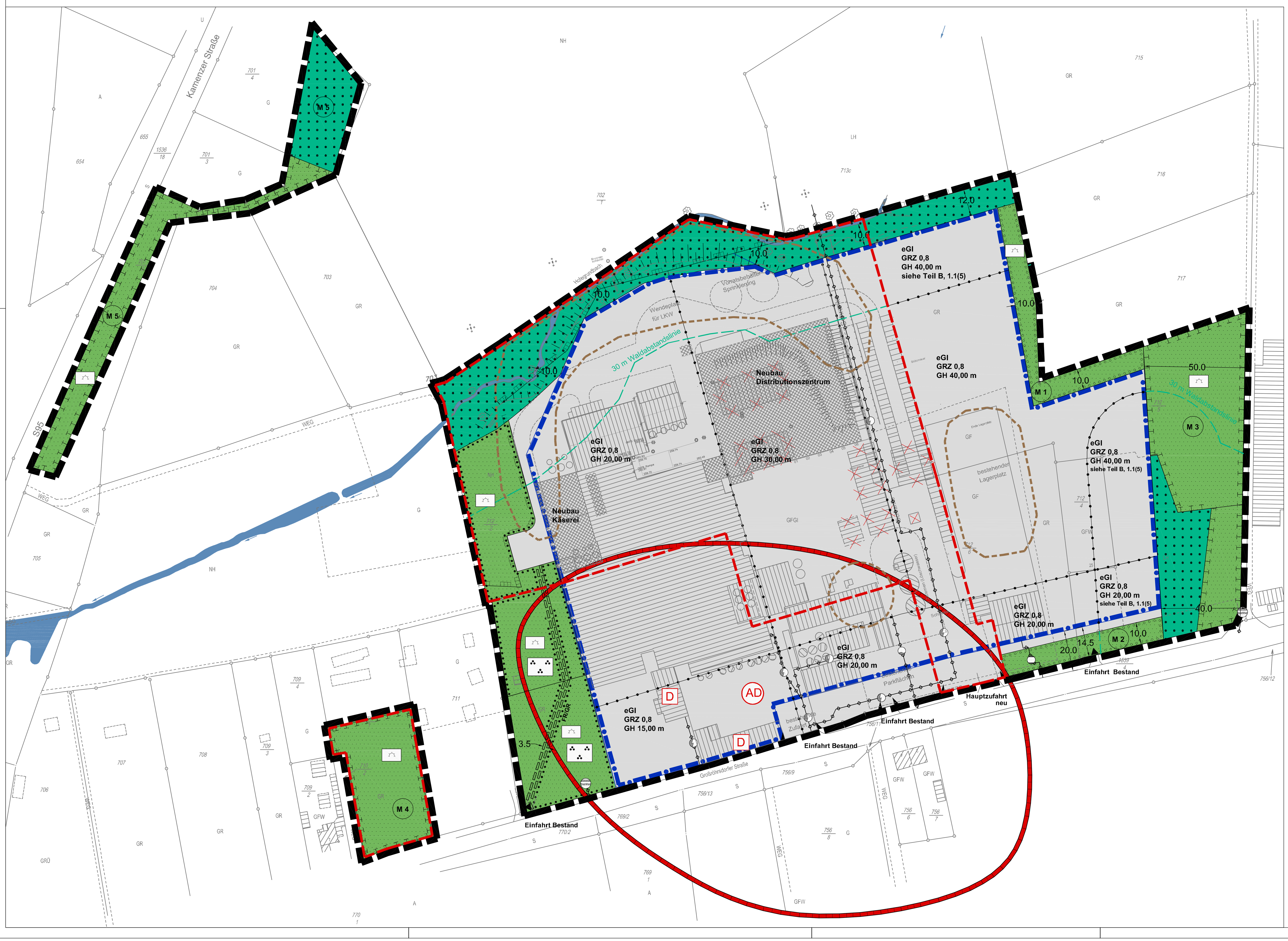
Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 12

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in "die Radeberger", Ausgabe.................. vom .... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 13

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B), Fassung vom 12.07.2007 mit redaktionellen Änderungen vom 11. Mai 2009 mit redaktionellen Änderungen vom 02. Juli 2009 und 28.09.2009, wird hiermit ausgefertigt.

Radeberg, den .... Gerhard Lemm Bürgermeister 14



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN / PLANZEICHNUNG TEIL A.1

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

eGI — Eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
Einschränkung in Bezug auf die maximal zulässigen Schalleistungspegel (siehe Teilplan A.2)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 und § 19 BauNVO

GH — max. zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen
Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberfläche an der Straßenhinterkante Mitte der neuen Hauptzufahrt

3. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtsbereich

Einfahrt

5. Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

unterirdische Versorgungsleitung — Gas — Elt — Trinkwasser — Abwasser

6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

Zweckbestimmung: Park

7. Wasserflächen

Wasserfläche

8. Fläche für Wald

Fläche für Wald

9. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfb)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfg)

Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 26 SächsNatSchG)

M 1 — Kompensationsmaßnahme, Beschreibung siehe Planteil B

10. Regelungen für den Denkmalschutz gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

AD — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Archäologisches Kulturdenkmal)

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

11. sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des VEP

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 16 BauNVO
(Textliche Festsetzung 1.1 ist zu beachten.)

FR/GR — Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

12. Hinweise

bestehende Flurstücksgrenze

712/5 — bestehende Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen

Darstellung des Vorhabens

30m-Waldabstandlinie innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans.
Ausnahmen können nach § 25 SächsWaldG gestattet werden.

10.0 — Maßkette, Maßeinheit Meter

bekannte Altlastverdachtsfläche (entnommen aus Prinzipskizze IFU Stendal, 1992)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN — TEIL B

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB, § 9 BauNVO)

(1) Eingeschränktes Industriegebiet (eGI)
Einschränkung in Bezug auf die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungsbeurteilungspegel.
Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die der Milchverarbeitung dienen sowie in technologischem Zusammenhang damit stehen.

(2) Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00) noch nachts (22:00 - 6:00) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB:

Flächenbezeichnung	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungsbeurteilungspegel LWA ",r in dB(A) tags	nachts
F1	63	48
F2	62	47
F3	65	50
F4	70	55
F5	63	48
F6	67	52
F7	76	61
F8	63	48
F9	65	50
F10	63	48
F11	63	48
F12	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

(3) Innerhalb der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans sind ausschließlich diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(4) Zulässig sind im Baugebiet eGI Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO. Davon ausgeschlossen sind freistehende Mobilfunkmaste und Windräder für die Energiegewinnung.

(5) Innerhalb der einbezogenen Flächen (B-Plan-Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) sind bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude innerhalb des 30-m Waldabstandbereiches gemäß § 25 SächsWaldG unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 19 und § 23 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der §§ 16 und 19 BauNVO als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung mit GRZ 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen:
Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberfläche an der Straßenhinterkante Mitte der neuen Hauptzufahrt.

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Silobauten sowie untergeordnete technische Anlagen wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

1.3 Bereiche für Einfahrten
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig sind.

Die Lage der zu Flurstück 712/5 festgesetzten Einfahrt kann in Abhängigkeit der zukünftigen Grundstücksaufteilung verschoben werden.

1.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Zugunsten der Feuerwehr wird gemäß Planeintrag ein Geh- und Fahrrecht innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park" festgesetzt.

2 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

Gebäudefassaden über 1000 m² Fassadenfläche sind durch geeignete gestalterische Mittel (z.B. Farbgebung, Materialwechsel o.ä.) vertikal und horizontal zu gliedern.

2.2 Grundstückseinfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Alle Grundstückseinfriedungen müssen so gestaltet sein, dass sie die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien gewährleisten. Es ist ein Abstand von mindestens 10 cm zwischen der Einfriedung und dem Erdboden auf der gesamten Länge der Einfriedung einzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Park
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bereich der privaten Grünflächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Eine notwendige Erneuerung der Bäume ist zeitlich gestaffelt vorzunehmen. Die Befestigung der Feuerwehrzufahrt ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

M1, M2 - Pflanzgebote im Geltungsbereich: insgesamt ca. 0,21 ha (pfg)
Pflanzung von heimischen Laubgehölzen als 3-reihige Hecke mit Überhältern, Pflanzung von 1 Strauch /1,5 m² (3-4 Triebe bzw. 2 x v., h 60 -100 cm) und 1 Heister/50 m² (2 x v., H 200 - 250 cm). Eine Verbreiterung bzw. Verschiebung der Grundstückszufahrt zu Flst. 712/5 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Die Maßnahmen M 1 und M 2 werden den Eingriffen aus der einbezogenen Fläche zugeordnet. Es sind Pflanzen der Pflanzenauswahlliste (siehe Hinweise, Punkt 4.7) zu verwenden.

3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Befestigungsart für Pkw-Stellplätze sowie für die Feuerwehrzufahrt innerhalb des Parks sind nur teilwasserdurchlässige Beläge zulässig. Bei Pflasterungen muss ein Fugenanteil von 15% vorhanden sein.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden über die Pflanzgebote M 1 und M 2 hinaus innerhalb des Geltungsbereiches folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

M 3 - Ergänzung des Gehölzbestandes auf Flst. 712/5 in nördliche Richtung einschließlich Geländemodellierung zur Schaffung feuchter Senken und Gehölzstrukturen längs der Wanderrichtung der Amphibien (Nord - Süd-orientiert) mit Arten der vernässten Standorte (hpnV: Pfeifengras-(Kiefern-)Birken-Stieleichenwald), **insgesamt ca. 0,46 ha.** Geländemodellierung, Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen. Die Maßnahme M 3 wird den Eingriffen aus der einbezogenen Fläche zugeordnet. Es sind Pflanzen der Pflanzenauswahlliste (siehe Hinweise, Punkt 4.7) zu verwenden.

M 4 - Ergänzung des Biotopverbundes im Westen der Heinrichsthaler Milchwerke
Pflanzung von heimischen Laubgehölzen als 3-reihige Hecke mit Überhältern am Ostrand der Fläche, Arten siehe Pflanzenauswahlliste (siehe Hinweise, Punkt 4.7), unter Integration von Steinhaufen oder -rücken als Rückzugsgebiet für Insekten und Reptilien. Stein- und Komposthaufen sind im rückwärtigen Grundstücksteil anzulegen. Pflanzung von 1 Strauch /1,5 m² (3-4 Triebe bzw. 2 x v., h 60 -100 cm) und 1 Heister/50 m² (2 x v., H 200 - 250 cm). Entwicklung der Restfläche zur extensiv genutzten Frischwiese mit Ausmagerung zur mageren Frischwiese, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juli zum Schutz der Brutgelege. **Insgesamt ca. 0,22 ha.** Die Maßnahme M 4 wird zunächst den Eingriffen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugeordnet, der Überschuss an Punktwerten wird der einbezogenen Fläche zugerechnet. Es sind Pflanzen der Pflanzenauswahlliste (siehe Hinweise, Punkt 4.7) zu verwenden.

M 5 - Ergänzung des Biotopverbundes im Nordwesten der Heinrichsthaler Milchwerke mit Arten der mäßig nährstoffversorgten Standorte (hpnV: Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald): **insgesamt ca. 0,29 ha.** Nördliche Teilfläche (0,12 ha) Aufforstung mit Sämlingen unter Beachtung der Forstvermehrungsgutverordnung und der forstlichen Herkunftsempfehlung, Restfläche (0,17 ha) Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen in Form einer Laubbaumreihe. Die Maßnahme M 5 wird den Eingriffen aus der einbezogenen Fläche zugeordnet. Es sind Pflanzen der Pflanzenauswahlliste (siehe Hinweise, Punkt 4.7) zu verwenden.

3.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen
Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Bei einer abschnittsweisen Realisierung des Bauvorhabens ist jeweils der anteilige Kompensationsbedarf zu ermitteln und umzusetzen.

4 Hinweise

4.1 Straßenrecht
Gemäß § 24 SächsStrG besteht Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Staatsstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Bauliche Anlagen im Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der S 158 bedürfen der Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes.

4.2 Niederschlagswasserbehandlung
Im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser, welches durch die intensive Nutzung der Verkehrsflächen als stark verschmutzt gilt, bedarf der vorherigen grundstücksbezogenen Abwasserbehandlung vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal. Näheres regelt die Kanalanschlussgenehmigung.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über Anlagen wie Mulden, Sickerschächte, Rigolen o. ä. sowie die Einleitung in den Hofegrundbach bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die Lagerung und den Umgang wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie bei Bau und Betrieb von Anlagen zur Erdwärmenutzung besteht Anzeigepflicht gemäß § 53 Abs. 1 SächsWG i. V. mit § 8 SächsVAwS

Bei Anfall von Abwasser, das einem Anhang der Abwasserverordnung unterliegt, ist Indirekteinleitung nach § 64 SächsWG zu beantragen.

4.3 Archäologische Relevanz / Meldepflicht von Bodenfunden
Gemäß § 14 SächsDSchG müssen vor Beginn von Bodeneingriffen durch das Landesamt für Archäologie Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

4.4 Altlastenverdacht / Meldepflicht von schädlichen Bodenverunreinigungen
Das Betriebsgelände ist als Altstandort im Sächsischen Altlastenkataster erfasst, im nördlichen Bereich befindet sich eine erfasste Altablagerung (Betriebsdeponie). Altlastengutachten für Bereich Kranbahn und Bereich Werkstätten liegen vor, es handelt sich um lokal begrenzte schadstoffbelastete Bodenbereiche, für die weiterführende Untersuchungen oder Sanierungen nur im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen verhältnismäßig sind. Handlungsbedarf zur weiteren Altlastenerkundung ist derzeit nicht abzuleiten. Es besteht Bodenbelastungsverdacht, keine erhebliche Bodenbelastung.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen Behörde (LRA Bautzen) mitzuteilen.

4.5 Versorgungsleitungen
Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.

Leitung	Abstand zu	
Gas-Hochdruckleitung	baulichen Anlagen Baumpflanzungen	1,5 m (Lage mittig in 3 m Schutzstreifen) 2,5 m
Elt-Kabeltrasse	Bauwerke Baugrube	0,5 m zur Achse äußeres Kabel 1,0 m
Elt-Umspannstation bis 2 m Höhe	Bauwerke Baumpflanzungen	1,0 m / 0,5 m an öffnungslosen Seiten 2,5 m
Telekom-Leitungen	Anlagen, Leitungen Baumpflanzungen	0,5 m 2,5 m

4.6 Grenz- und Vermessungsmarken
Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 26 SächsVermG besonders geschützt.

4.7 Pflanzenauswahlliste

Laubbäume

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher / Heister

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Beim Pflanzmaterial für Aufforstungen ist auf ausschließliche Verwendung aus dem hiesigen Forstwuchsbezirk zu achten.

4.8 Waldumwandlung
Die vorliegende Waldumwandlungserklärung ersetzt nicht die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Eine spätere Genehmigung der Umwandlung kann nach Rechtskraft des Bebauungsplans nur versagt werden, wenn zum Zeitpunkt des Antrags auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpl äne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

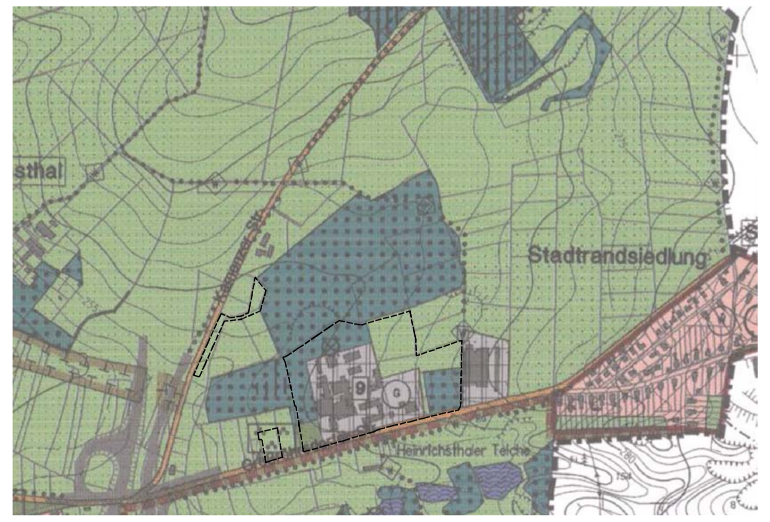
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert am 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

Sächsische Bauordnung (S ächsBO) in der Fassung vom 28.05.2004 (S ächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Gesetz vom 29. Januar 2008(GVBl. S. 102)

Sächsisches Naturschutzgesetz (S ächsNatSchG) in der Fassung vom 03.07.2007 (S ächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert am 12. Dezember 2008, GVBl. S. 866, Fassung g ültig ab 01.01.2009

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letzte Änderung 23. Oktober 2007 (BGBL. I S. 2470)



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 52

"Heinrichsthaler Milchwerke"

Gemarkung: Radeberg
Gemeinde: Radeberg
Landkreis: Bautzen

SATZUNG
PLANZEICHNUNG TEIL A.1

GENERALPLANUNG:
LEIFELD GmbH
Edionstraße 1
86199 Augburg
Tel.: 0821 450 92 18
Fax: 0821 450 92 19

BAULEITPLANUNG:
PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel.: 03528 - 41 96 -0
Fax: 03528 - 41 96 29

Planverfasser

Datum: Radeberg, den 11. Mai 2009
redaktionelle Änderung vom 02.07.2009 und 28.09.2009

Maßstab: 1:1.000 im Original

gez. S. S.