# TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

| Nr. | Hochwert | Rechtswert |
|---|---|---|
| 1.01 | 424.469,5 | 5.710.622,0 |
| 1.02 | 424.829,9 | 5.710.599,9 |
| 1.03 | 424.793,5 | 5.710.530,6 |
| 1.04 | 424.628,8 | 5.710.540,9 |
| 1.05 | 424.625,7 | 5.710.561,2 |
| 1.06 | 424.599,2 | 5.710.562,8 |
| 1.07 | 424.602,3 | 5.710.542,6 |
| 1.08 | 424.539,6 | 5.710.546,5 |
| 1.09 | 424.538,2 | 5.710.555,2 |
| 1.10 | 424.463,7 | 5.710.559,9 |

| Nr. | Hochwert | Rechtswert |
|---|---|---|
| 2.01 | 424.601,6 | 5.710.337,0 |
| 2.02 | 424.652,3 | 5.710.334,2 |
| 2.03 | 424.657,7 | 5.710.335,0 |
| 2.04 | 424.661,9 | 5.710.337,1 |
| 2.05 | 424.665,6 | 5.710.340,7 |
| 2.06 | 424.677,8 | 5.710.360,5 |
| 2.07 | 424.694,1 | 5.710.416,6 |
| 2.08 | 424.710,4 | 5.710.420,0 |
| 2.09 | 424.729,9 | 5.710.409,8 |
| 2.10 | 424.676,1 | 5.710.307,5 |
| 2.11 | 424.645,9 | 5.710.257,6 |
| 2.12 | 424.627,4 | 5.710.227,1 |
| 2.13 | 424.593,0 | 5.710.221,8 |
| 2.14 | 424.592,2 | 5.710.227,5 |

| Nr. | Hochwert | Rechtswert |
|---|---|---|
| 3.01 | 424.610,0 | 5.710.398,6 |
| 3.02 | 424.670,8 | 5.710.411,6 |
| 3.03 | 424.655,3 | 5.710.358,3 |
| 3.04 | 424.647,3 | 5.710.350,5 |
| 3.05 | 424.606,0 | 5.710.352,8 |

| Nr. | Hochwert | Rechtswert |
|---|---|---|
| 4.01 | 424.620,9 | 5.710.525,4 |
| 4.02 | 424.785,3 | 5.710.515,1 |
| 4.03 | 424.743,8 | 5.710.436,3 |
| 4.04 | 424.696,3 | 5.710.426,2 |
| 4.05 | 424.691,5 | 5.710.447,7 |
| 4.06 | 424.663,4 | 5.710.441,8 |
| 4.07 | 424.667,9 | 5.710.420,2 |
| 4.08 | 424.610,8 | 5.710.408,0 |

| Nr. | Hochwert | Rechtswert |
|---|---|---|
| 5.01 | 424.508,5 | 5.710.257,7 |
| 5.02 | 424.557,9 | 5.710.268,2 |
| 5.03 | 424.585,3 | 5.710.214,9 |
| 5.04 | 424.573,2 | 5.710.167,4 |
| 5.05 | 424.583,9 | 5.710.101,8 |
| 5.06 | 424.582,4 | 5.710.102,1 |
| 5.07 | 424.570,4 | 5.710.046,3 |
| 5.08 | 424.526,2 | 5.710.056,0 |
| 5.09 | 424.538,5 | 5.710.111,9 |
| 5.10 | 424.532,0 | 2.710.113,2 |

| Nr. | Hochwert | Rechtswert |
|---|---|---|
| 6.01 | 424.437,7 | 5.710.199,7 |
| 6.02 | 424.504,1 | 5.710.183,4 |
| 6.03 | 424.514,6 | 5.710.116,4 |
| 6.04 | 424.502,4 | 5.710.061,2 |
| 6.05 | 424.394,3 | 5.710.085,1 |
| 6.06 | 424.412,9 | 5.710.173,8 |
| 6.07 | 424.431,4 | 5.710.169,3 |

| | |
|---|---|
| $SO_{Autohof}$ | II |
| 0,8 | a |

| | |
|---|---|
| $SO_{Solar}$ | - |
| 0,8 | a |

| | |
|---|---|
| GE 1, 2, 3, 4 | III |
| 0,8 | a |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1,1 GE Gewerbegebiet mit Nummerierung

1,2 SO Sondergebiet z.B. Autohof

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2,1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Vollgeschosse

2,2 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8

**3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3,1 a abweichende Bauweise

3,2 Baugrenze

**4 VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

4,1 Straßenverkehrsfläche

4,2 Straßenbegrenzungslinie

**5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen — Elektrizität

**6 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

6,1 oberirdische Leitungen

6,2 unterirdische Leitungen

**7 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche

**8 WASSERFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserfläche

**9 FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Landwirtschaft

**10 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

10,1 Umgrenzung von Maßnahmeflächen

10,1.1 M1 Ausgleichsflächen und Versickerungsbereiche

10,1.2 M2 vorhandenen Gehölzbestand entlang des Dorfgrabens pflegen und ergänzen

10,1.3 M3 vorhandenen Gehölzbestand pflegen und erhalten

10,1.4 M4 Anlegen von Steinschüttungen und Totholzhaufen

10,1.5 M5 Ausgleichsfläche / Artenschutz / Strukturergänzung

10,1.6 M6 Anlegen Eidechsenhabitat

10,1.7 M7 Anlegen einer Feldgehölzhecke

10,2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10,3 Baumpflanzung

10,4 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

10,5 Baumerhalt

**11 SONSTIGE PLANZEICHEN**

11,1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

11,2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs.5 BauNVO)

11,3 mit Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

11,4 Anbauverbotszone BAB 13, Anbaubeschränkungszone BAB 13

**12 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**

Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftskataster, gemessen am 08./17.10.2024 vom Vermessungsbüro Uwe Knispel aus Senftenberg, ÖbV im Land Brandenburg

**13 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Gewässerrandstreifen

**14 Informelle Plandarstellung**

12,0 Bemaßung in m

1,07 Hoch- und Rechtswerte

**15 ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Grundflächenzahl als Höchstmaß
4. Bauweise

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. In den Sondergebieten SO Autohof sind
a) Tankstellen mit Waschanlagen,
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
c) Einzelhandel ausschließlich in den Sortimenten Kraftwagen- und Kraftradzubehör bis zu einer Größe von 250 m² je Geschäftseinheit,
d) Gewerbebetriebe zur Wartung von Kraftfahrzeugen, Betriebe für Abschleppdienste sowie
e) der technischen Ver- und Entsorgung dienende Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig.

1.2. Im Sondergebiet Solar ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie mit den notwendigen Nebenanlagen zulässig.

1.3. In den Gewerbegebieten GE (GE1-GE4) sind
a) Gewerbebetriebe aller Art unter Beachtung der Festsetzungen 1.3.1, 9.2 und 9.4,
b) Geschäftsgebäude unter Beachtung der Festsetzung 1.3.1 und 9.4,
c) Büro und Verwaltungsgebäude unter Beachtung der Festsetzung 9.3 und 9.4,
d) Anlagen für sportliche Zwecke sowie
e) der technischen Ver- und Entsorgung dienende Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig.

1.3.1 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig für die Sortimente Kraftwagenteile, Kraftwagenzubehör, Kraftradteile oder Kraftradzubehör und Reisebedarf.

1.3.2 Dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

1.4. Auf der Versorgungsfläche Elektroenergie sind Anlagen und Einrichtungen, die der Verteilung und Nutzung von elektrischer Energie dienen, unter Beachtung der Festsetzung 9.2 zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. Für alle Bauflächen GE und SO wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle Gewerbegebiete auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

2.3. Für die Sondergebiete "Autohof" wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.4. Die maximale Gebäudehöhe darf höchstens 125 m über NHN betragen.

2.5. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für einzelne technische Anlagen auf 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

2.6. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch PV-Anlagen ist bis zu einer Höhe von 127 m über NHN zulässig.

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

3.1. Für die bebaubaren Flächen wird eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Länge sowie eine Breite von 50 m überschreiten.

3.2. Der überbaubare Bereich der Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung der Baugrenzen definiert.

**4. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. (5) BauNVO dürfen die Baugrenzen bei Einhaltung der festgesetzten GRZ von 0,8 um bis zu 20 m² überschreiten.

**5. Garagen und Stellplätze**

5.1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**6. Verkehrsflächen**

6.1. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen.

6.2. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend dem Bedarf und den gültigen Richtwerten auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

6.3. An Straßeneinmündungen sind Sichtfelder freizuhalten. Die Bepflanzung der unversiegelten Teile der Verkehrsflächen darf eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

**7. Ver- und Entsorgung**

7.1. Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von den überbauten bzw. versiegelten Flächen ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu speichern, als Brauchwasser wieder nutzbar zu machen oder auf den angrenzenden Grünflächen zu versickern.

7.2. Die Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

8.1. Die nicht durch Bebauung und Verkehr beanspruchten Grundstücksflächen sind als private Grünflächen auszubilden und zu unterhalten. Der Anteil der Gehölzpflanzfläche muss bei diesen Grünflächen mindestens 30 % betragen.

8.2. Pro begonnene 1.000 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein Solitärbaum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste 1).

8.3. Maßnahme **M 1 (Ausgleichflächen und Versickerungsbereiche)**: Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 sind 30 % der Fläche mit Gehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen. Das Anlegen von Versickerungsmulden ist zulässig.

8.4. Maßnahme **M 2 (Gewässerrand Dorfgraben)**: Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind zusätzlich bis zu 5 m breite Feldgehölzhecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen der Artenlisten 1 und 2 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.5. Maßnahme **M 3 (Gehölzerhalt)**: Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der als Maßnahmefläche M 3 gekennzeichneten Grünflächen ist dauerhaft zu erhalten.

8.6. Maßnahme **M 4 (Fläche für Eidechsen)**: Auf der Fläche M 4 sind Steinschüttungen und Totholzhaufen für die Ansiedlung von Eidechsen durchzuführen.

8.7. Maßnahme **M 5 (Ausgleichsflächen):** Innerhalb der Maßnahmenflächen M 5 sind 30 % der Fläche mit Gehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen. Das Anlegen von Versickerungsmulden ist zulässig.

8.8. Maßnahme **M 6 (extensive Wiese)**: Die Flächen sind als extensive Wiesen zu pflegen.

8.9. Maßnahme **M 7 (Pflanzung Feldgehölzhecke)**: In den gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte Gehölze (Artenliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.10. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum auf Pflanzstreifen oder Insel zu pflanzen und zu unterhalten (Artenliste 1).

**8.11. Artenlisten**

Artenliste 1: Bäume

| | |
|---|---|
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Fraxinius excelsior | - Gewöhnliche Esche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Quercus robur | - Stieleiche |

Artenliste 2: Sträucher

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Rubus fruticosus agg. | - Brombeere |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |

**9. Immissionsschutz**

9.1. In den Sondergebieten SO Autohof ist Tag- und Nachtbetrieb zulässig. In Bezug auf Störgrad und Emissionen sind die Sondergebiete SO Autohof entsprechend § 9 BauNVO (Industriegebiete) einzustufen.

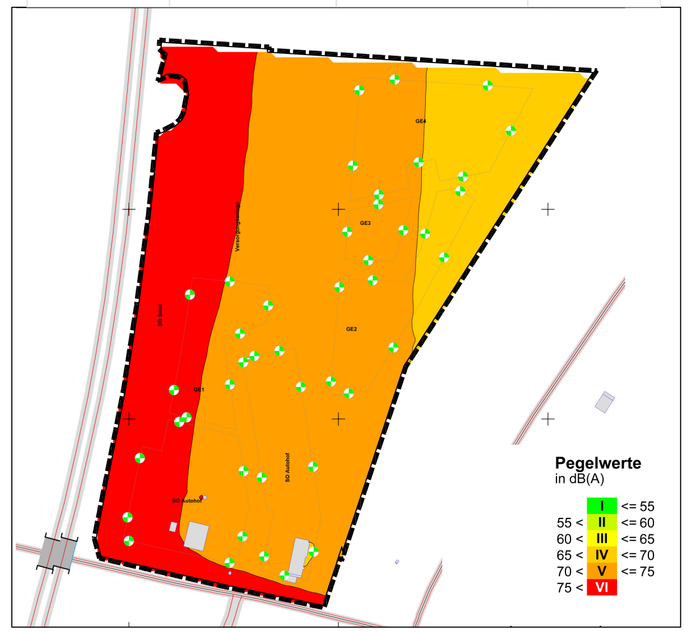
9.2. In den Gewerbegebieten GE 1-GE 4 und in der Versorgungsfläche sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach der Norm DIN 45691:2006-12 weder am Tag (6:00 Uhr- 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00-6:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | $L_{EK}$ in dB(A)/m² (Tag) | $L_{EK}$ in dB(A)/m² (Nacht) |
|---|---|---|
| GE1 | 67 | 54 |
| GE2 | 67 | 51 |
| GE3 | 67 | 55 |
| GE4 | 67 | 51 |
| Versorgungsanlage | 65 | 50 |

9.3. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist durch geeignete Grundrissgestaltung oder durch eine erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen, dass die Anforderungen an den Schallschutzinnerhalb schutzbedürftiger Räume eingehalten werden. Räume mit sensiblen Nutzungen sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten.

9.4. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm sind folgende (in der Karte dargestellte) Lärmpegelbereiche und die entsprechenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$, ermittelt gemäß der Norm DIN 4109-2:2018-02 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für Verkehrs-und Gewerbelärm zu berücksichtigen.

| Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel | Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche Nutzungen | Büroräume und ähnliche Nutzungen |
|---|---|---|---|
| | | bewertetes Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ | |
| IV | 66…70 | 40 | 35 |
| V | 71…75 | 45 | 40 |
| VI | 76…80 | 50 | 45 |




## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

**1. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2,5 m über Geländeoberfläche erreichen. Sie sind in semitransparenter Art und in gedeckten Farben zu gestalten. Sämtliche Einfriedungen sind derart anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 15-20 cm ergibt.

**2. Werbeanlagen**

Im Plangebiet ist innerhalb der Baugrenzen Werbung an der Stätte der Leistung zulässig und darf die Gebäudehöhe um max. 5 m überragen. Wechselndes Licht ist ausgeschlossen. Im gesamten Plangebiet ist eine einzelne Werbeanlage mit einer Höhe von 50 m am gekennzeichneten Standort zulässig.

**3. Fassadengestaltung**

Glänzende und spiegelnde Materialien und Kunststoffverkleidungen sind weder für die Fassaden noch für die Dachhaut zulässig.

## III. HINWEISE

**1. Bohrungen**

Sofern Bohrungen niedergebracht werden oder geophysikalische Untersuchungen durchgeführt werden, besteht Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe.

**2. Altlasten**

Werden im Zuge von Boden- und Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Altlasten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, im Geruch oder in der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).

**3. Archäologische Funde**

Gemäß § 11 (1) und (3) BbgDSchG besteht eine unverzügliche Meldepflicht von Bodenfunden an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege. Vor Beginn der Arbeiten ist eln archäologisches Fachgutachten erstellen zu lassen, um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf mögliche Bodendenkmale im Vorfeld zu prüfen.

**4. Baugrunduntersuchung**

Für geplante Bauvorhaben wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

## IV HINWEISE ZUM VOLLZUG DES BODEN- UND ARTENSCHUTZES

**1. Rodungs- und Fällarbeiten**

Rodungs-/ Fällarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte in begründeten Fällen abgewichen werden müssen, so ist dafür entsprechend BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

**2. Bodenverwendung**

Böden sind im Vorfeld von baulichen Maßnahmen auf ihre Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Bei auftretenden Unregelmäßigkeiten ist die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die zuständige Bodenschutzbehörde zur verbindlichen Abstimmung des Vorgehens hinzuzuziehen.

**3. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

**V1- Baustelleneinrichtung und Bauweise**
Die Baustelleneinrichtung ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Es sind so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Bei dem Anlegen von Baugruben sind Fallen für Kleintiere, insbesondere Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien zu vermeiden. Bestandsgehölze sowie deren Wurzelbereiche sind vor Schädigungen im Stammbereich oder einer Verdichtung des Bodens zu schützen. Eine Beleuchtung der Baustelle während der Abend- und Nachtzeiten ist zu vermeiden. Eine Beleuchtung der Baustelle während der Abend- und Nachtzeiten ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

**V2- Bauzeitenregelung**
Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen. Der zulässige Zeitraum liegt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Ein Baubeginn ab Mitte August bis Ende September ist nach Durchführung einer Kontrolle und Freigabe durch einen Fachgutachter bzw. die Baubegleitung Artenschutz möglich. In der Zeit vom April bis September dürfen Baumaßnahmen nicht in der Dämmerungs- bzw. Nachtzeit erfolgen.

**V3- Baubegleitung Artenschutz**
Die gesamten Baumaßnahmen sind im Rahmen einer „Baubegleitung Artenschutz" durch einen Fachgutachter zu betreuen.

**V4- Vergrämungsmaßnahmen**
Sollten Bauarbeiten während der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten fortgesetzt werden müssen, ist das Baufeld in den noch nicht fertiggestellten Bereichen zwischen Anfang März und Ende August für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten. Die Vegetation auf der Fläche ist kurz zu halten.

**V5- Schutz und Entwicklung von Gehölzstrukturen**
Rodungen sind mit einem Fachgutachter und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die bestehenden Gehölze sind vor Verletzungen und Schäden durch Bauarbeiten zu schützen. Erforderliche Rückschnitte an den Gehölzen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Die Pflege der Gehölze ist durch fachkundiges Personal auszuführen.

**V6- Verminderung Kollisionsrisiko**
Glasscheibenkonstruktionen müssen die Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermeiden. Auf Eckverglasungen, transparente Balkongeländer, verglaste Dachterrassen und Glaskorridore ist zu verzichten. Auf Spiegelfassaden und Glas mit einem hohen Reflexionsgrad (Außenreflexionsgrad > 15 %) in der Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. An Gebäuden mit großen Glasflächen (>1,5 m²) sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag durchzuführen.

**V7- Temporärer Reptilien- und Amphibienschutzzaun**
Vor Baubeginn ist ein temporärer Reptilien- und Amphibienschutzzaun zu errichten. Der genaue Verlauf des Zaunes ist mit der Baubegleitung Artenschutz abzustimmen. Der Zaun ist mit einer Höhe von 60 cm und Übersteigschutz zu realisieren. Der Zaun ist 10 cm tief in den Boden einzulassen und regelmäßig zu kontrollieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Schutzzaun zu entfernen.

**V8- Bergung und Umsiedlung von Zauneidechsen**
Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Zauneidechsen aus dem künftigen Baufeld zu bergen und in ein mit der Naturschutzbehörde abgestimmtes Ersatzhabitat umzusetzen.

**V9- Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel**
Die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die Aufstellhöhe der Lampen soll möglichst niedrig sein. Ein horizontal bzw. nach oben abstrahlender Lichtkegel ist zu vermeiden.

**V10- extensive Grünflächennutzung**
Innerhalb des Sondergebietes "Solar" ist eine extensive Grünflächennutzung vorzusehen. Dafür erfolgt eine ein- bis zweischürige Mahd zwischen Juni und Ende September. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren. In den Randbereichen sind Blüh- und Brachstreifen anzulegen.

**4. Maßnahmen für den vorgezogenen Artenschutz (CEF-Maßnahmen)**

CEF1 Schaffung von Freiflächen für die Feldlerche
Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Freifläche für die Feldlerche mit einer Mindestgröße von 0,2 ha zu schaffen. Diese kann als extensives Grünland oder extensive Ackerfläche bewirtschaftet oder als Blüh- oder Brachstreifen entwickelt werden. Die Fläche muss zu vertikalen Strukturen einen Anstand von 100 m aufweisen und 50 m von Feldgehölzhecken, Masten und Einzelbäumen entfernt sein. Alternativ können produktions-integrierte Kompensationsmaßnahmen im erweiterten Umfeld umgesetzt werden.

CEF2 Schaffung von Gehölzstrukturen für den Neuntöter
Es ist eine linienförmige Heckenpflanzungmit einer Mindestbreite von 10 m und mindestens 50 m Länge anzulegen. Es sind dornenbesetzte Gehölze wie z.B. Schlehe, Heckenrose oder Schwarz- und Weißdorn zu verwenden.

CEF3 Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse
In den gewässerbegleitenden Flächen sowie im Bereich der Maßnahme M4 sind Ersatzhabitate für die Zauneidechse durch die Anlage mehrerer Haufwerke, Steinhaufen und Wurzelstubben mit integrierten Sandflächen zu schaffen.

## Übersichtskarte

Übersichtskarte mit Bebauungsplangebiet (Topografische Karte DTK 10 im Maßstab 1:25.000)
Quelle: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

# Gemeinde Schipkau

**Bebauungsplan Nr. 1-2023**
**"Gewerbegebiet Autohof Klettwitz"**

**Entwurf Rechtsplan**

Stand: August 2025 Maßstab M 1:2.000


Auftraggeber:
Gemeinde Schipkau
Schulstraße 4
01998 Schipkau OT Klettwitz

Planverfasser: Dr. Barbara Braun

dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de