

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)**

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)**

1.2.1. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen.

- Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 9 und 6 BauNVO)**

In dem Gewerbegebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten einschließlich Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Discosknen sowie Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Sonstige Sondergebiete**

- Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung" (SO 1) (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO 1) "Einzelhandel Nahversorgung" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (inklusive der Hauptnutzung untergeordneter Konzessionäre), deren jeweilige Gesamtverkaufsfläche max. 1.500 m² beträgt und Betriebe des Lebensmittelhandwerkes mit einer maximalen Bruttogrundfläche (BGF) von 200 m².

Folgende Sortimente der 'Königswarthaer Sortimentsliste' sind zulässig:
 - Lebensmittel auf max. 1.275 m² Verkaufsfläche;
 - Getränke auf max. 400 m² Verkaufsfläche;
 - Sonstige zentriert- und nicht zentriertrelevante auf max. 10 % sowie sonstige nahversorgungsrelevante Nebensortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

- Sonstiges Sondergebiet "Fachmarktzentrum" (SO 2) (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO 2) "Fachmarktzentrum" dient der Unterbringung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren jeweilige Gesamtverkaufsfläche max. 799 m² beträgt.

Folgende Sortimente der 'Königswarthaer Sortimentsliste' sind zulässig:
 - Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel auf max. 340 m² Verkaufsfläche;
 - Sonstige zentriert- und nicht zentriertrelevante Sortimente sowie sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 600 m² und auf 10 % der zuvor genannten Verkaufsfäche Lebensmittel und Getränke.

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Königswarthaer Sortimentsliste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und-möbel
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/Haushaltswaren	Antiquitäten/Kunst
Zeitungn, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Heimtextilien, Gärtnern und Zubehör
Schnittblumen	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör
	Sportartikel und -bekleidung	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher	Gartenbedarf, Pflanzen
	Papier, Schreibwaren	Tierbedarf
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Sonstige Elektroartikel
	Spielwaren	WeißWare/Haushalts elektronik
	Baby- und Kinderartikel	Fahrräder und Zubehör
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Waffen und Jagdbedarf
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitärartikeln	
Quelle: Dr. Lademann & Partner, * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.		
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.		

Königswarthaer Sortimentsliste (Quelle: Dr. Lademann & Partner (Oktober 2024), Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Einbezug)

- Darüber hinaus sind in den sonstigen Sondergebieten "Einzelhandel / Nahversorgung" und "Fachmarktzentrum" Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie im funktionalen Zusammenhang mit den vorgenannten, zulässigen Einzelhandelsbetrieben stehen und diesen in Größe und Bedeutung untergeordnet sind.**

- Sonstiges Sondergebiet "Freiflächensolarenergieanlage" (SO 3) (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Gemäß § 11 BauNVO ist ein Baugebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 3) mit der Zweckbestimmung "Freiflächensolarenergieanlage" festgesetzt.

Zulässig sind in dem sonstigen Sondergebiet ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlage (Erzeugung elektrische Energie) dienen. Der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie o. ä. sind innerhalb des Sondergebietes zulässig. Weiterhin sind die notwendigen Umfahrungen und Zufahrten, Zuananlagen mit Zugangsmöglichkeiten, Masten mit Kameras zur Überwachung der Anlage innerhalb der Sondergebietes zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäuhöhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe (GH)) gilt bei Gebäuden mit Flachdach (FD) mit einer Dachneigung ≤ 5° der oberste Dachabschluss (Oberkante Attika). Bei Gebäuden mit geneigtem Dach und einer Dachneigung > 5° gilt die Firsthöhe als oberster Dachabschluss der Bestimmung der Gebäudehöhe (GH).

2.2 In den Baugebieten darf die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen durch erforderliche technische Einrichtungen oder Solaranlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. In den festgesetzten Gewerbe-, Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel / Nahversorgung und Fachmarktzentrum" ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen um max. 3,0 m durch Fahrstuhlanlagen und Treppenhäuser und Schornsteine zulässig. (§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO).

- Für das sonstige Sondergebiet "Freiflächensolarenergieanlage" wird die maximale Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. Die maximale Grundfläche der baulichen Nutzung (Modulflächen) in dem sonstigen Sondergebiet beträgt 7.000 m².**

- In dem sonstigen Sondergebiet "Freiflächensolarenergieanlagen" dürfen Trafogebäude oder andere Gebäude / Anlage zur Unterbringung einer der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlage je Gebäude / Anlage eine Grundfläche von max. 100 m² aufweisen.**

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- In den Gewerbe- und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel / Nahversorgung und Fachmarktzentrum" wird die festgesetzte abweichende Bauweise wie folgt definiert: Die Bebauung ist mit Grenzabstand zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).**

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Gemeinderat der Gemeinde Königswartha hat am 22.01.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am öffentlich bekannt gemacht.	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.05.2025 bis 13.06.2025 öffentlich ausgelegen.
Königswartha, den	Königswartha, den
Bürgermeister	Bürgermeister

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Abs. 3 BauGB)**

- In den Baugebieten sind Luftwärmepumpen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Anlagen sind an Straßenverkehrsflächen (einschließlich Verkehrsgrün) mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

- In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen durch das Gebäude anschließende ebenerdige Terrassen, Terrassenüberdachungen, Terrassenrennwände, Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

- In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit ❶ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit ❷ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Kunden zu belasten.

- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit ❸ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Emissionskontingente

Innenhalb der festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel Nahversorgung" (SO 1), "Fachmarktzentrum" (SO 2) und "Freiflächensolarenergieanlage" (SO 3) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

	Größe*	Emissionskontingent L _{eq} in L _{w,d} (dBA)	
		Tag	Nacht
SO 1 Einzelhandel Nahversorgung	12.681 m²	62	46
SO 2 Fachmarktzentrum	9.053 m²	62	45
SO 3 Freiflächensolarenergieanlage	7.302 m²	58	40
GE 1-Gebiet	3.868 m²	60	50
GE 2-Gebiet	3.631 m²	60	50

*Bei der Ermittlung der einzelnen Flächengröße sind Flächenanteile überlagernder Festsetzungen (Flächen für Nutzungseinschränkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder sonstiger Darstellung (Berücksichtigung anruferer Bereich der B 96) innerhalb der jeweiligen Teilfläche nicht eingeschnet worden.

Für die Teilgebiete sind die entsprechend festgesetzten Immissionskontingente L_{eq} einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691-02. Die Immissionskontingente sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (hart) & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umwelplanung mbH (Chemnitz Februar 2026). Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Bebauungsplan "Quartiersentwicklung Königswartha-Süd" in Königswartha) zu entnehmen.

- Passiver Schallschutz

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind bei Neubau und Sanierung von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_w)res für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) gemäß DIN 4109 entsprechend des berechneten Lärmpegelbereiches einzuhalten:

- Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich I und II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. R_wres ≥ 30 dB

- Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches erf. R_wres ≥ 35 dB

- Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. R_wres ≥ 40 dB

- Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches erf. R_wres ≥ 45 dB

- Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich VI: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches erf. R_wres ≥ 50 dB

- Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich VII: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches erf. R_wres ≥ 40 dB

In Bereichen des Plangebietes mit Nacht-Beurteilungspegeln von L_r > 45 dB(A) sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, sowie Räume mit sauerstoff-verzehrenden Energiequellen, welche die IOW der Tag- oder Nachtzeiträume überschreiten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Ein Nachweis eines ausreichenden passiven Lärmschutzes ist gemäß DIN 4109 im Rahmen der objektbezogenen Ausführungsplanung vorzulegen. Die Nutzungsaufteilung der Räume sollte entsprechend der schalltechnischen Situation planerisch so gestaltet werden, dass schallbezogene Beeinträchtigungen minimiert werden. Das bedeutet, dass soweit möglich Wohnraum nicht an der, der Lärmquelle zugewandten, Fassade eingeordnet werden sollte. Die Lärmpegelbereiche und Immissionspegel sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen."

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a+b BauGB)**

8.1 **Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

In den Baugebieten sind Flachdächer von Gebäuden bis zu 80 % mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht und Garagendächer zu 100 % mit einer mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen extensiv zu begrünen. Alternativ können Schichtbauweisen nach Angaben der Systemanbieter verwendet werden.

Zusätzlich zu der fachlichen Extensivbegrünung mit Sedumspossen in bis zu fünf Arten oder einer Einsaat mit regionalen Gräsern-, Krauter- und Staudenarten kommt bewurzte Flachballeenplatten zur Verwendung, die in Gruppen mit je 3-5 Pflanzen einer Art gepflanzt werden.

Von der folgenden (beispielhaften) Liste sind insgesamt ca. 10 % der Fläche zu bepflanzen:
 - Thymus serpyllum Sandthymian
 - Achillea millefolium Schafgarbe
 - Artemisia dioica Katzenpfötchen
 - Dianthus carthusianorum Kartäusermelke
 - Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut
 - Festuca ovina Schafschwingel.

- Bei der Bemessung des Anteils der Flachdächer für eine Begrünung kann von den Flächen der Dachfläche abgesehen werden, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die Belichtung, die Be- und Entfüllung, die Berücksichtigung von Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.**

- Erhalt und Schutz des Biotop- und Baumbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)**

Die Biotop- und Gehölzflächen entlang der nördlichen Grenze der Schweinemasanlage sowie der Baumbestand entlang der B 96 mit begleitendem Bewuchs sind dauerhaft zu erhalten und nachhaltig zu pflegen. Abgehende Bäume und sonstige Gehölze sind an gleicher Stelle in gleicher Qualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen bei Inanspruchnahme von Ausgleichspflanzungen östlich der B 96 sind mit dem Straßenbausträger (LASUV, NL Bautzen) abzustimmen.

Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorsorglich und nachhaltig zu schützen sowie ausreichend zu bewässern. (M 8 und M 9)

Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

- Landschaftspflegerische Maßnahmen**

- Eingrünung der Baugelbte sowie des Lärmschutzwalls (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

9.1.1 In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen in den Grenzbereichen des Plangebietes zum Ortsrand von Königswartha (Nordseite) und zur freien Landschaft (Ost- und Südseite) sind flächendeckende Bepflanzungen des Biototyps Baum- / Strauchhecke (02.02.110 und 02.02.130) vorzunehmen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der Pflanzliste der Gehölzschutzanlage der Gemeinde Königswartha (2022). Zu pflanzen sind - unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu benachbarten Nutzungen - Laubbäume 1. und 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzartenliste in Gruppen, die mit standortheimischen Sträuchern entsprechend der Liste flächendeckend in einem Verband von 1,2 m x 1,2 m gem. Pflanzartenliste unterpflanzt werden. Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:
 - 15 % Bäume als Heister 2-3xv. i.C. 150/200 cm
 - 85 % Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cmVorgaben und Auflagen der Leitungssträger hinsichtlich der Bepflanzungsmöglichkeit im Bereich vorhandener und geplanter Versorgungseleitungen sind zu berücksichtigen.

- Zur Eingrünung des Lärmschutzwalls gegenüber der östlich angrenzenden Wohngebiete ist die Entwicklung einer Feldhecke des Biototyps 02.02.200 vorgesehen, die im Übergang zu den Sondergebieten und zum Gewerbegebiet sowie zur Grünfläche in sonstige intensiv und/oder extensiv gemähte Frischwiesen in einer Breite von ca. 3 – 5 m eingebunden werden. Die Feldhecke ist i.M. 5 – 8 m breit zu entwickeln und zu pflegen.**

- Zu pflanzen sind Laubbäume 1. und 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzartenliste in Gruppen, die mit standortheimischen Sträuchern flächendeckend in einem Verband von 1,20 m x 1,20 m gem. Pflanzartenliste unterpflanzt werden. Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:
 - 15 % Bäume als Heister 2-3xv. i.C. 150/200 cm
 - 85 % Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.(M 5)**

- Be- und Eingrünung sonstiges Sondergebiet Freiflächensolarenergieanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 9.2.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächensolarenergieanlage“ ist an der Ost- und Westseite durch eine Baum- / Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen einzugrünen. In diese Hecke kann auch der erforderliche Schutzzaun mit Berücksichtigung von Zugängsmöglichkeiten integriert werden.**

Zu pflanzen sind – unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den benachbarten Nutzungen -Laubbäume 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzartenliste in Gruppen, die mit standortheimischen Sträuchern flächendeckend in einem Verband von 1,20 m x 1,20 m entsprechend der Pflanzartenliste unterpflanzt werden. Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:
 - 15 % Bäume als Heister 2-3xv. i.C. 150/200 cm
 - 85 % Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm

- 9.2.2 Mit der Anlage der PV-FFA ist keine großflächige Bodenversiegelung verbunden, da sie auf Stahlkonstruktionen befestigt werden, die nur mit einzelnen Pfosten im Boden verankert sind.**

- Die Flächen zwischen und unter den Modulen sind als Einsaatblutstreifen (07.04.100) mit mehrjährigen krautigen Kultur- und / oder Wildpflanzen einzusäen und als extensives Grünland zu pflegen. (M 13)**

- Begrünung der Vorgartenbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

Innenhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind in den Vorgartflächen mit Ausnahme der Flächen, die zur Erschließung des Grundstücks und der Gebäude erforderlich sind, die unbefestigten Flächen zu bepflanzen oder zu begrünen. Die Anlage von Schutzflächen oder die Befestigung und Versiegelung der Flächen über das übliche Maß hinaus, ist nicht zulässig. Unzulässig sind mit Unkrautvlies abgedeckte Vorgartenbereiche, die flächig mit Schotter, Kiesel, Rindenmulch oder ähnlichen Materialien bedeckt sind.

- Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Private Gewerbe- und Garagenzufahrten sind mit sicherhaftigem Material auszuführen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

- Baumplantzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innenhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Grundstück ein kleinkroniger Laubbaum (Hochstamm, 3xv, mB, STU 12 - 14 cm), alternativ ein Obstbaum zu pflanzen.

- Begrünung der öffentlichen Bereiche für die technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzten Flächen (Leitungsstreifen) sind als belastbare sonstige extensiv gemähte Frischwiesen (z. B. Schotterrasen) zu entwickeln und zu pflegen. Der Grünstreifen wird in der Art befestigt, dass eine Überfahrt im Bereich von angrenzenden Grundstückszufahrten möglich ist und der Grünstreifen als Parkfläche für Besucher genutzt werden kann.

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

- 9.7.1 Die als öffentliche Grünfläche im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Fläche ist als sonstige extensiv gemähte Frischwiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Anlage von Kiegingewässern ist zulässig. Diese Gewässer sind naturnah auszubilden und extensiv zu pflegen.**

- 9.7.2 Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthal, Spielen, Festwiese, Grillplatz“ festgesetzte Fläche ist als sonstige intensiv gemähte Frischwiese zu entwickeln und zu pflegen und in Randlage mit locker verteilten Baum- und Gebüschgruppen gegliedert.**

Zu pflanzen sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den benachbarten Nutzungen Laubbäume 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzartenliste in Gruppen, sowie standortheimische Sträucher in Gruppen im Verband von 1,20 m x 1,20 m gem. Pflanzartenliste, gemäß Pflanzartenliste. Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:
 - 15 % Bäume als Heister 2-3xv. i.C. 150/200 cm
 - 85 % Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm

- Begrünung der privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

- 9.8 Innenhalb der festgesetzten privaten Grünfläche westlich der Allgemeinen Wohngebiete ist eine extensiv gemähte Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Innenhalb der Grünfläche können Gewerbeverbindungen und Kleingewässer angelegt werden, die ggf. als Feuerlöscheinlage dienen können. Diese Gewässer sind naturnah auszubilden und extensiv zu pflegen.**

Die Wiesensstruktur der Grünanlage wird durch locker verteilte Baum- und Gebüschgruppen gegliedert. (M 11)

Zu pflanzen sind Laubbäume 1. und 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzartenliste in Gruppen sowie standortheimische Sträucher in Gruppen im Verband von 1,20 m x 1,20 m gem. Pflanzartenliste. Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:
 - 15 % Bäume als Heister 2-3xv. i.C. 150/200 cm
 - 85 % Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.

- Begrünung Randstreifen östlich B 96 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

Innenhalb Streifens zwischen der B 96 und den angrenzenden Nutzungen der Sonder- und Gewerbegebiete ist eine intensiv gemähte Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Innenhalb der Wiesenflächen können Wegeverbindungen und Versickerungsmulden angelegt werden. Diese Anlagen sind naturnah auszubilden und extensiv zu pflegen. Die Wiesensstruktur wird unter Berücksichtigung der Funktionen durch locker verteilte Baum- und Gebüschgruppen gegliedert. (M 11)

Zu pflanzen sind Laubbäume 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzartenliste in Gruppen sowie standortheimische Sträucher in Gruppen im Verband von 1,20 m x 1,20 m gem. Pflanzartenliste. Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:
 - 15 % Bäume als Heister 2-3xv. i.C. 150/200 cm
 - 85 % Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.

- 9.10 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

9.10.1Innenhalb der sonstigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel Nahversorgung“ und „Fachmarktzentrum“ und in dem Gewerbegebiet sind je angelegte 5 oberirdische Stellplätze innerhalb der Stellplatzreihen mindestens ein lebensraumpfischer, Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Mindeststammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Für jeden Baumstandort ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mind. 6,0 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12,0 m³, ggf. auch unterhalb der Stellplatz- bzw. Fahrspurbefestigung bereitzuhalten. Es sind Bäume aus der GALK-Sträubenbaumliste zu verwenden, vorzugsweise entsprechend der Pflanzliste der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Königswartha.

- 9.10.2 Die Begrünung der Pflanzflächen im Bereich der Stellplatzanlagen erfolgt durch eine flächendeckende niedrige bis mittelhohe Strauchpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen den Stellplätzen und zur Abtrennung fußläufiger Bereiche.**

Pflanzflächen, bei denen gestalterische Aspekte überwiegen oder in direkter Zuordnung zu fußläufigen Bereichen, bei denen die Verwendung standortheimischer lebensraumpfischer Gehölze zu bevorzugt ist, können durch nichtstandortheimische Sträucher und bodendeckende Kleingehölze entsprechend der Pflanzartenliste ergänzt werden. Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:

- Bäume als Hochstamm 3xv, mB, SUJ mind. 16-18 cm
- Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.
- Bodendeckende Kleingehölze v. Str. i.C. 30/40 cm.

- 9.10.3Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen, so dass eine nachhaltige Entwicklung und Wirkung gesichert ist. Vorgaben und Auflagen der Leitungsgräger hinsichtlich der Bepflanzungsmöglichkeit im Bereich vorhandener- und geplanter Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Dabei ist ggf. zu prüfen, ob nicht zumindest flachwurzelnde Gehölze und bodendeckende Kleingehölze zur Verwendung kommen können. Ausfallende Gehölze sind gemäß den vorstehenden Ausführungen artgleich zu ersetzen.**

- 9.10.4 Pflanzartenliste**

Vorrangig zu verwendende standortheimische Gehölzarten sowie für ggf. erforderliche Nachpflanzungen:

Größere Bäume (1. Größenordnung)

- Trauben-Eiche Quercus petraea
- Stieleiche Quercus robur
- Sand-Birke Betula pendula
- Winter-Linde Tilia cordata

Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)

- Hainbuche Carpinus betulus
- Roter Hartleigler Quercus sanguinea
- Hunds-Rose Rosa canina
- Pflafrähnliches Eonymus europaeus
- Schlehe Prunus spinosa
- Kreuzdorn Rhamnus cathartica
- Haseinuß Corylus avellana
- Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Himbeere Rubus idaeus
- Wildplatanus Platatanus occidentalis
- Weißdorn Crataegus laevigata
- Strauchweiden Salix i.A.species
- Liguster Ligustrum vulgare

- Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind bei der Realisierung des Vorhabens vorsorglich zu beachten und festzusetzen.

- 10.1 Beleuchtung**

Für die Gebäude-, Stellplatz- und Baustellenbeleuchtung sind zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur tierfreundliche Leuchtstoffe zu verwenden, z. B. energiesparende LED-Außenbeleuchtung mit starker Bodenausrichtung und geringer Streulichtstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht).

- 10.2 Bauzeitenregelung in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung**

Sollte sich im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen die Notwendigkeit einer Bauzeitenregelung ergeben, so sind die notwendigen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen abzustimmen.

Durch die Bauzeitenregelung sollen direkte Beeinträchtigungen planungsrelevanter Vogelarten und weiterer nicht planungsrelevanter europäischer Vogelarten und individuelle Verluste während der Baustellenehphase („Totungsverbot“ nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG, Zerstörung von Nestern (§44. (1), Nr. 3 BNatSchG sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit vermeiden werden.

Sollte im Ausnahmefall eine Baufeldrämung außerhalb dieses Zeitraumes nicht zu umgehen sein, muss im Rahmen der erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG die Fläche durch geeignetes Fachpersonal dahingehend überprüft werden, ob dadurch planungsrelevante Vogelarten und weitere nicht planungsrelevante europäische Vogelarten betroffen sein können (ökologische Baubegleitung) und ggfs. welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Dazu können auch Vergrämungsmaßnahmen gehören, wenn sich die Baumaßnahmen über die üblichen Zeitbeschränkungen für die Baufeldrämung hinausziehen. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Kartierungen können sich weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen ergeben.

- 10.3 Durchlässige Gestaltung der Einfriedung für die Freiflächensolarenergieanlage**

Innenhalb des sonstigen