



Verfahrensvermerke

- Übereinstimmungsvermerk**
Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 24.10.2025 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Beschlussnr. als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Ausfertigungsvermerk**
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

- Bekanntmachungsvermerk**
Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Stolpener Anzeiger Nr. bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 2, 3, Abs. 2 und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 der SächsGemO hingewiesen.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Beschlussnr. als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Ausfertigungsvermerk**
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Symbolder Planzeichen gemäß Planzeichenerverordnung für Bauleitpläne (PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauVO)**
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVO)
 - TIER** Zweckbestimmung: Tierhaltung

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)**
- 0,8** Grundflächenzahl, z. B. 0,8
 - 290** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z. B. 290 m ü. NNH (DHHN2016)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauVO)**
- a** abweichende Bauweise
 - Baugrenze**

- Verkehrsf lächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
- SO** Straßenverkehrsf lächen
 - SO** Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung (nachrichtliche Übernahme) Zweckbestimmung: privat

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**
- Niederspannungsleitungen unterirdisch

- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- SO** Grünflächen

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**
- Wasserflächen
 - Fließgewässer (nachrichtliche Übernahme)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Leitungsrecht (linienhaft) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Verbotflächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Nachrichtliche Übernahme**
- Bahnanlagen

- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Gemeindegrenze
 - Gebäudebestand

- Quelle: GeoSN, Geodaten Sachsen, di-dbeby-2.0, Stand 24.10.2025**
- Bemalung in Metem, z.B. 3.0
 - Haupteinfahrungswege
 - Höhenpunkt mit Höhe in m ü. NNH
 - Höhenlinien mit Höhe in m ü. NNH

- Quelle: GeoSN, di-dbeby-2.0 (DGM, Stand 2017)**

Nutzungsschablone

SO	a	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,8	290	Grundflächenzahl	Gebäudehöhe

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6, 8 und 11 BauVO)**
 - Gewerbegebiet GE (8 BauVO)**
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungststätten sind nicht zulässig.
 - Sonstige Sondergebiete Tierhaltung SO (11 BauVO)**
Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ dient der Unterbringung einer Tierhaltungsanlage zur Ferkelaufzucht.
Zulässig sind Stallgebäude mit Ferkelaufzuchtplätzen für insgesamt bis zu 10.576 Aufzuchtferkel mit einem Gewicht von bis zu 25 kg und deren notwendigen betriebsnotwendigen Nebenanlagen (wie Zu-/Abfuhranlagen, Futtersilos, Güllebehälter in geschlossener Bauweise).
Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ dient der Unterbringung der für die Tierhaltungsanlage erforderlichen Güllehaltung (in geschlossener Bauweise) sowie einer Fahrtsionanlage zur Lagerung von nicht immisionsrelevanten Futterprodukten.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BauGB, §§ 14 und 16 bis 19 BauVO)**
 - Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)**
Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß. Die maximal zulässige Höhe ist die Gebäudefirsthöhe oder Oberkante Altkäa bei Flachdächern und wird in m DHHN2016 festgesetzt.
 - Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 6 Abs. 6 BauVO)**
Die festgesetzte Höhe kann durch technische Anlagen und Dachaufbauten, wie Blitzschutzanlagen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2 m überschritten werden. Darüber hinaus ist Überschreitung der zulässigen Höhe durch Schornsteine zulässig, sofern diese technisch erforderlich sind.
Abweichung von der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, dürfen im SO 2 erforderliche Dachaufbauten zur Abdeckung der baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 305 m ü. NNH erreicht werden.

- Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauVO)**
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände. Als untere Bezugsebene gilt das in den jeweiligen Gebieten dargestellte Höhenniveau nach DHHN2016.
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauVO)**
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauVO)**
 - Bauweise (§ 22 BauVO)**
Abweichung von § 22 Abs. 1 BauVO wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Bauweise von einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Bauliche Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO zulässig.

- Einfriedungen und Anlagen zur inneren Verkehrserschließung, einschließlich nicht überdachter Stellflächen, sowie erforderliche brandschutztechnische Anlagen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.**
- Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Einteilung der Straßenverkehrsf läche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt, oder als Brauchwasser zu nutzen. Bei Erfordernis ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken aufzufangen, zurückzuhalten oder, sofern zulässig, über die obere Bodenschicht flächenmäßig zu versickern oder entsprechend gedrosselt einzuleiten. Die Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf belasteten Flächen ist eine Niederschlagsversickerung nicht zulässig.
Eine Einteilung in die beiden Oberflächengewässer Langenwolmsdorfer Bach und dessen Zuflut ist nur bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit zulässig und mit einer Menge, die dem natürlichen Gebietsabfluss entspricht.
Mit Gülle kontaminiertes Niederschlagswasser ist in die Güllebehälter zurückzuführen. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation oder in andere Gewässer ist unzulässig. Die Rückführung muss so erfolgen, dass eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vermieden wird.

- Schmutzwasser**
Südlich der Bahnstrecke erfolgt im SO 1 die Schmutzwasserbeseitigung dezentral über private Abwasseranlagen, wie Sammelröben oder Kleinkläranlagen. Die Grundstücke im GE, nördlich der Bahnstrecke, sind an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.
- Maßnahmen gegen Vogelschlag**
Für die Entzug des in privaten Abwasseranlagen anfallenden Schmutzwassers und Fäkalchlammes gilt der satzungsrechtliche Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung zur mobilen Abwasserbeseitigung. Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung durch dezentrale Abwasseranlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

- Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - K1 - Ertragsförderndes Grünland**
Die mit K1 gekennzeichnete Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf weiter vorrätiggehalten werden für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden. Zur Ausagerung ist auf den Einsatz von mineralischen oder organischen Düngemitteln zu verzichten. Die Grünlandfläche ist mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutragen. Die Mahd darf erst nach dem 1. Juli erfolgen. Des Weiteren sind aufwachsende Gehölze gezielt zu entnehmen, um eine Verbuschung zu vermeiden.
 - K2 - Anlage von Gehölzstrukturen**
Auf den mit K2 gekennzeichneten Flächen sind Gehölzstrukturen anzulegen. Es sind zwei dreieckige Hecken zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind gebietsheimische und standorttypische Arten (siehe Pflanzliste - Hinweise) zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Notwendige Pflegeschritte sind zulässig.

- Grünflächen**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Flächenbefestigung**
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Wege oder Lagerflächen genutzt werden, landschaftsrechtlich zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Zur Ansaat ist eine zertifizierte Regioaartmischung des Herkunftsbereichs 20 - „Sächsisches Löss- und Hügelland“ zu nutzen.
- Schutz Gehölzbestände**
Gehölze sind vor mechanischen Schäden zu bewahren. Um eine bauliche Gefährdung der Vegetation auszuschließen, sollen Bauzäune zu erhaltende Vegetationsbereiche eingrenzen. Maßnahmen zum Stammschutz sind umzusetzen.
In Bereichen, an denen kein Mindestabstand zu vorhandenen Gehölzen gewahrt werden kann, sind zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Die fachgerechte Ausführung der Wurzelschutzmaßnahmen ist durch anerkannte Fachfirmen vorzunehmen und seitens der ökologischen Baubegleitung zu betreiben.
Bei Verlust von Gehölzen sind diese durch Neupflanzungen der abgängigen Art (Pflanzzeit: mind. Hochstamm 3x verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang) zu ersetzen.
Wo erforderlich, können Erziehungsschritte bzw. ein Freischnitt des Lichttraumprofils durchgeführt werden.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BauGB, §§ 14 und 16 bis 19 BauVO)**
 - Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)**
Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß. Die maximal zulässige Höhe ist die Gebäudefirsthöhe oder Oberkante Altkäa bei Flachdächern und wird in m DHHN2016 festgesetzt.
 - Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 6 Abs. 6 BauVO)**
Die festgesetzte Höhe kann durch technische Anlagen und Dachaufbauten, wie Blitzschutzanlagen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2 m überschritten werden. Darüber hinaus ist Überschreitung der zulässigen Höhe durch Schornsteine zulässig, sofern diese technisch erforderlich sind.
Abweichung von der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, dürfen im SO 2 erforderliche Dachaufbauten zur Abdeckung der baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 305 m ü. NNH erreicht werden.

- Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauVO)**
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände. Als untere Bezugsebene gilt das in den jeweiligen Gebieten dargestellte Höhenniveau nach DHHN2016.
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauVO)**
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauVO)**
 - Bauweise (§ 22 BauVO)**
Abweichung von § 22 Abs. 1 BauVO wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Bauweise von einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Bauliche Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO zulässig.

- Einfriedungen und Anlagen zur inneren Verkehrserschließung, einschließlich nicht überdachter Stellflächen, sowie erforderliche brandschutztechnische Anlagen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.**
- Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Einteilung der Straßenverkehrsf läche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt, oder als Brauchwasser zu nutzen. Bei Erfordernis ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken aufzufangen, zurückzuhalten oder, sofern zulässig, über die obere Bodenschicht flächenmäßig zu versickern oder entsprechend gedrosselt einzuleiten. Die Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf belasteten Flächen ist eine Niederschlagsversickerung nicht zulässig.
Eine Einteilung in die beiden Oberflächengewässer Langenwolmsdorfer Bach und dessen Zuflut ist nur bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit zulässig und mit einer Menge, die dem natürlichen Gebietsabfluss entspricht.
Mit Gülle kontaminiertes Niederschlagswasser ist in die Güllebehälter zurückzuführen. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation oder in andere Gewässer ist unzulässig. Die Rückführung muss so erfolgen, dass eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vermieden wird.

- Schmutzwasser**
Südlich der Bahnstrecke erfolgt im SO 1 die Schmutzwasserbeseitigung dezentral über private Abwasseranlagen, wie Sammelröben oder Kleinkläranlagen. Die Grundstücke im GE, nördlich der Bahnstrecke, sind an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.
- Maßnahmen gegen Vogelschlag**
Für die Entzug des in privaten Abwasseranlagen anfallenden Schmutzwassers und Fäkalchlammes gilt der satzungsrechtliche Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung zur mobilen Abwasserbeseitigung. Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung durch dezentrale Abwasseranlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

- Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - K1 - Ertragsförderndes Grünland**
Die mit K1 gekennzeichnete Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf weiter vorrätiggehalten werden für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden. Zur Ausagerung ist auf den Einsatz von mineralischen oder organischen Düngemitteln zu verzichten. Die Grünlandfläche ist mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutragen. Die Mahd darf erst nach dem 1. Juli erfolgen. Des Weiteren sind aufwachsende Gehölze gezielt zu entnehmen, um eine Verbuschung zu vermeiden.
 - K2 - Anlage von Gehölzstrukturen**
Auf den mit K2 gekennzeichneten Flächen sind Gehölzstrukturen anzulegen. Es sind zwei dreieckige Hecken zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind gebietsheimische und standorttypische Arten (siehe Pflanzliste - Hinweise) zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Notwendige Pflegeschritte sind zulässig.

- Gebietsbezogene Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 4 BauVO)**
In SO 1 sind Nutzungen einschließlich der zu ihrer Ausübung erforderlichen Anlagen zulässig, deren von ihnen ausgehende Geruchsimmissionen entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % im Jahresmittel nicht überschreiten. Die Beurteilung erfolgt nach Anhang 7 TA Luft in der jeweils geltenden Fassung.

II. Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

- Dachformen und Dachaufbauten**
Im GE und SO 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° in roter oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig.
In SO 2 sind Gütlebehälter mit Materialien in unauffälliger Farbgebung abzusetzen.
Glänzende Dachendeckungen sind grundsätzlich unzulässig. Dachflächenfenster-, -öffnungen, Dachbegrünungen sowie auf Dächern angebrachte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.
- Fassaden**
Im GE und SO 1 sind Gebäudefassaden zu verputzen oder in Metallbauweise herzustellen. Grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche an Fassaden sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.
Die Errichtung von Silos in Stahlblechbauweise ist in SO 1 zulässig.

- Einfriedungen**
Im GE sowie SO 1 und SO 2 sind Grundstückseinfriedungen als Maschendraht-, Metall- oder Holzzaune ohne Betonsokkel oder als geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.
Werbeanlagen mit weiß sich ablesbar, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstarke und Lichtfarbe) sind unzulässig.
Es ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Streulicht ist unzulässig. Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojktionen sind unzulässig.

- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Denkmalschutz**
Im Norden des Geltungsbereiches überschneidet sich das Plangebiet mit einer archäologischen Umgrenzung von Gesamtanlagen, welche dem Denkmalschutz unterliegen. Zusätzlich ragt im Norden, im Bereich der Straße „Bahnhofstraße“, eine Umgrenzung von Gesamtanlagen, welche als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz stehen. Aufgrund der Übersichtlichkeit werden diese zwar nachrichtlich erwähnt, jedoch nicht in der Planzeichnung dargestellt.
 - Altstätten**
Im Plangebiet befinden sich Flächen, welche im Sächsischen Altstättenkataster mit dem Altstättenid „Langdult Stolpen - SALK-A-Nr. 8723904“, als Altstättenverächtsfläche erfasst sind. Dies betrifft die Flurstücke 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf (Teilfläche TF 001 - Schweinemastanlage/Güllebecken) und 1756/9 der Gemarkung Langenwolmsdorf (ehemaliger Schrottplatz).
Im Falle von Tiefbauarbeiten ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass gegebenenfalls belasteter Bodenaushub umweltgerecht entsorgt wird.
Der Nachweis der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ohne zusätzliche Maßnahmen ist gemäß § 18 BBodSchG durch eine Gefährdungsbewertung durch einen Sachverständigen vorzunehmen.

- Schaffung von Habitatstrukturen für Zaunleichen**
Im Zuge von möglichen Bautätigkeiten können potenzielle Zaunleichenhabitatflächen in Anspruch genommen werden. Daher sind südlich des SO 1 Habitatstrukturen innerhalb der Grünflächen zu schaffen (ACEF 1).

- Pflanzliste**
Es sind grundsätzlich nur folgende heimische, standortgerechte Arten aus gebietsweiser Herkunft (§ 40 BNatSchG) zu verwenden.

Baumarten
(Pflanzenqualität Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Malus sylvestris	Weiß-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus pyramidalis	Halb-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

- Maßnahmen gegen Vogelschlag**
Für die Entzug des in privaten Abwasseranlagen anfallenden Schmutzwassers und Fäkalchlammes gilt der satzungsrechtliche Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung zur mobilen Abwasserbeseitigung. Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung durch dezentrale Abwasseranlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

- Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtemissionen**
Grundsätzlich ist das Gelände nur dort zu beleuchten, wo es aus Gründen der Sicherheit notwendig ist. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Um eine störende Lichtausbreitung zu verhindern, ist der Abstrahlwinkel des Lichtkegels (z. B. durch Lichtblenden an den Beleuchtungsgeräten) zu minimieren, sodass nur die zu beleuchtende Fläche beleuchtet wird. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermeiden.

- Artenschutz**
Die Beräumung des Baufeldes durch Gehölzfällungen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres und damit vor oder nach dem Besetzen des Brutstandortes durch Vögel zulässig.
Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben gem. § 44 BNatSchG sicherzustellen. Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

- Bauzeitenregelung**
Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind Kontrollen durch einen Fachgutachter durchzuführen, bei denen das gesamte Baufeld auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten kontrolliert wird.
Werden innerhalb dieser Kontrollen Brutvögel nachgewiesen, sind durch die ökologische Baubegleitung Schutzmaßnahmen einzuleiten (Bauzeitenbeschränkung, Einrichtung von Bauzäunen).
Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu beginnen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres. Ist dies nicht möglich, kann eine Freigabe zur durch die ökologische Baubegleitung und Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.
Eine Ausdehnung der Arbeiten zur Baufeldfreimachung über den Februar hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten begonnen und ohne Unterbrechung (>3 Tage) fortgeführt werden.
Bautätigkeiten sind im Zeitraum von 1 h nach Sonnenuntergang bis 1 h vor Sonnenaufgang zu unterlassen.

- Gewässerschutz**
Das Vorhabengebiet hat keinen besonderen wasserrechtlichen Schutzstatus, daher sind die allgemeinen Gewässerschutzanforderungen zu beachten.
Bauarbeiten müssen so durchgeführt werden, dass keine Verunreinigungen des Untergrundes auftreten.
Baustellenabwasser sind schadlos zu entsorgen und dürfen nicht in Gewässer eingeleitet werden. Lagerung und Umgang mit Baumaterialien, Kraftstoffen und anderen wassergefährdenden Stoffen sowie Reparaturen an Baumaschinen sind außerhalb des 10 Meter breiten Gewässerandrangens, des östlich angrenzenden Zuflusses des Langenwolmsdorfer Baches, erfolgen.
Baumaterialien sind so zu lagern, dass sie nicht durch Niederschlag oder Hochwasser in das Gewässer gelangen können.

- Wasser- und Entsorgung**
Das Plangebiet ist nur teilweise an die öffentliche Wasser- und Entsorgung angeschlossen.
Im Falle der Ableitung gereinigten Schmutzwassers in ein öffentliches Gewässer (Grundwasserkörper, Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und die Kapazität der Versickerungsanlage sind durch einen Sachverständigen und ein sachverständiges Unternehmen nachzuweisen.
Zur Absicherung des Löschwasserbedarfes südlich der Bahnanlagen (SO 1 und SO 2) sind eigene brandschutztechnische Anlagen nachzuweisen, um die erforderlichen 96 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden nachweisen zu können. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittlere Wesenitz“ zu erbringen.
Bei einer Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, einschließlich Notwasserversorgung, muss eine schriftliche Freigabe durch das Gesundheitsamt angefordert werden. Dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) im Plangebiet sind zu schützen.

- Altstätten**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organologische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

- Abfall**
Bei der Verwertung als Bauauftritt ist eine Einzelfaltbehälter nach Bodenschutz erforderlich. Gemäß § 7 Abs. 2 KrWG sind anfallende Abfälle vorrangig zu verwerten, nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen. Die Verwertung muss gemäß § 7 Abs. 3 KrWG schadlos sein, insbesondere ohne Schadstoffreicherung. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger anzudeuten, außer sie sind durch die Abfallzustände des Entsorgungsträgers ausgeschlossen. Die Abfallzustände des Zweckverbandes Altfabrikstraße Oberes Elbtal sind zu beachten. Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung zu beachten.

- Kampfmittelbelastung**
Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor Beginn der Aushubarbeiten ist ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung zu stellen. Bei auffälligen Funden ist der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

- Archäologische Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 SächsBO unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

- Belange des Vermessungswesens**
Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 SächsVermKatG nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein öffentlich beauftragter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und ggf. Wiederherstellung betroffener Punkte zu beauftragen.

- Natürliche Radioaktivität**
Das Plangebiet liegt weder in einer radioaktiven Verdachtsfläche noch in einem Radonvorsorgegebiet. Es befindet sich jedoch in einer geologischen Einheit mit schwacherer Radonaktivitätskonzentration. Das Strahlenschutzgesetz und die Strahlenschutzverordnung setzen einen Referenzwert von 300 Bq/m³ für die jährliche Radon-222-Konzentration in Innenräumen fest. Beim Bau von Gebäuden müssen Maßnahmen gegen Radon getroffen werden, die durch Feuchteschutzmaßnahmen erfüllt werden. Bei baulichen Veränderungen, die die Luftwechselrate verringern, sollen Radonrisikomaßnahmen erwoogen werden. In auffälligen geologischen Einheiten wird zusätzlicher Radonstatus empfohlen.

- Bohrzanzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht**
Gemäß § 8 GeoDG besteht Bohrzanzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht. Gemäß § 9 GeoDG besteht die Pflicht zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen sowie gemäß § 10 GeoDG die Pflicht zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen.

- Baugrunduntersuchungen**
Für Neubauten und Erschließungsbauwerke wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Diese Untersuchung liefert wichtige Informationen über Baugrund, Tragfähigkeit, Grundwasserverhältnisse und Standortsicherheit.
Wirden oder werden im Auftrag der Stadt Stolpen oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Bezug durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., wird auf § 15 SächsKWodSchG verwiesen und um die Übermittlung der Ergebnisse gebeten.

- Bodenschutz**
Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuzeichnen, in Meilen zwischen zu lagern und vor Verwitterung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Der Mutterboden soll möglichst wieder vor Ort verwendet werden. Eine Verwitterung mit dem Bodenaushub ist unzulässig.