

Stadt Stolpen OT Helmsdorf

Bebauungsplan

„Mischgebiet Wesenitzstraße“

Teil B – Textliche Festsetzungen

| | |
|-----------------|--|
| Planungsträger: | Stadt Stolpen Markt 1, 01833 Stolpen Tel.: 035973 - 2800 Mail: stadt@stolpen.de |
| Planverfasser: | Büro Neuland Landschafts- und Freiraumplanung Regionalmanagement Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach Tel.: 035872 - 41910 Mail: post@neuland-oppach.de |
| Planungsstand: | Vorentwurf |
| Planfassung: | 09.02.2026 |

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 1 Abs. 5 BauNVO)

- (1) Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe.
- (3) Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen (OK_{max}) jeweils als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Als Höhenbezugspunkte werden der oberste Dachabschluss (oberer Bezugspunkt) und die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Baugebietes (unterer Bezugspunkt) bestimmt.
- (3) Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- (1) Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen zulässig.
- (2) Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, bei geeigneten Standortverhältnissen vollständig zurückzuhalten und zu versickern. Weist ein standortkonkretes Versickerungsgutachten nach, dass das Plangebiet für Versickerung ungeeignet ist, ist das auf den überbauten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser zur Vorflut „Wesenitz“ abzuleiten.

2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Altablagerung

Teile des Plangebietes sind im Archiv des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) unter der Altlast-Kennziffer 87 239 206 mit der Bezeichnung „Schweinemastanlage Helmsdorf“ erfasst.

2.2 Archäologisches Denkmal

Das Plangebiet liegt teilweise in einem archäologischen Relevanzbereich. In diesem Bereich bedürfen sämtliche Bodeneingriffe gemäß § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so besteht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, dies unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

3.2 Geologische Untersuchungen

Werden im Rahmen der weiteren Planung Erkundungen mit geologischem Belang durchgeführt (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen), besteht die Pflicht zur Anzeige und Übermittlung der Ergebnisse an die zuständige Behörde (LfULG). Für das Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

3.3 Gewässerschutz

Während der Bauphase sind die Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes im Rahmen der Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Verunreinigungen des Untergrundes auftreten. Die Baustellenabwässer sind schadlos zu entsorgen (keine Einleitung in Gewässer).

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf gemäß Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) einer Erlaubnis, wenn das Niederschlagswasser häuslich, landwirtschaftlich, gewerblich oder in anderer Weise gebraucht, das Grundstück gewerblich genutzt und das Dach kupfer-, zink- oder bleigedeckt wird.

3.4 Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.