

Stadt Stolpen OT Langenwolmsdorf

Bebauungsplan

„Gewerbestandort Stolpner Straße“

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:

09.03.2026

[Ausfertigungsvermerk]

Teil B – Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kfz-Werkstatt Stolpner Straße“ (1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan Firma Frank Dlouhy, Druck- und Werbeschriften, Stolpner Straße) werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbstandort Stolpner Straße“ vollständig ersetzt.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- (2) Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen.
- (3) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die Emissionskontingente gemäß schalltechnischem Gutachten überschreiten (Konkretisierung in Entwurfsfassung).

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) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen 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 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- (1) Der Anteil befestigter Flächen ist auf das funktionelle Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.
- (2) Das auf den versiegelten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten.

Ausgleichsmaßnahmen

(1) M 1 – Eingrünung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 1 sind strukturreiche Gehölzstreifen bzw. -flächen zu entwickeln. Es sind mind. 4 Bäume (großkronig, Wuchshöhe mind. 15 m) und mind. 40 sortengemischte Sträucher (freiwachsend, Wuchshöhe 2-4 m) je angefangene 100 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und klimaresiliente Gehölzarten mit hoher Biodiversität zu verwenden. Die Maßnahme ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.

Pflanzqualität Bäume: mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen

Pflanzqualität Sträucher: mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, wurzelnackt

1.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die Gehölze der in der Planzeichnung festgesetzten Standorte und Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte und klimaresiliente Gehölzarten mit hoher Biodiversität zu ersetzen.
- (2) Während der Bauzeit ist auf wirksame Schutzmaßnahmen der zum Erhalt festgesetzten Bäume zu achten. Der Schutzbereich umfasst den Bereich der Kronentraufe.

1.6 Zuordnung externe Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

(wird im Entwurf ergänzt)

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- (1) Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- (2) Gebäudefassaden mit einer Länge über 50 m bzw. einer Fläche über 1.000 m² sind durch geeignete gestalterische Mittel deutlich horizontal und vertikal zu gliedern (z.B. durch Versprünge, Öffnungen, Materialabstufungen).

2.2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO)

- (1) Werbeanlagen innerhalb der Baugrenze dürfen als freistehende Anlagen bzw. an der Gebäudefassade die Wandhöhen der Gebäude nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenze sind bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Höhe von 7 m zulässig.
- (2) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Laserwerbung.
- (3) Die Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass Fahrzeuge im Straßenverkehr nicht geblendet werden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

- (1) Die nicht befestigten Flächen des Baugrundstücks, soweit sie nicht als Lagerflächen genutzt werden, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Archäologisches Denkmal

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

4 Hinweise

4.1 Beleuchtung

Die Beleuchtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Freiflächen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und Blendwirkungen sind zu vermeiden. Es sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 Versorgungsleitungen

Die Hauptversorgungsleitung Trinkwasser darf nicht überbaut werden. Erforderliche Sicherheitsabstände bzw. Schutzstreifen nach Vorgabe des Versorgungsträgers sind einzuhalten. In Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens kann eine Umverlegung erforderlich sein.