

# STADT STOLPEN

## BEBAUUNGSPLAN

### „WOHNGEBIET ALTE SIEDLUNG“ LANGENWOLMSDORF“

ENTWURF i.d.F. vom 04.05.2022

---

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

##### **1.1.1 Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- unzulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt,

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 unzulässig.

##### **1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

unzulässig.

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

### **1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung im Höhenbezugssystem DHHN 2016 festgesetzt.

Obere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind

- a) Die Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut (TH).
- b) Die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante (FH).
- c) Bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante Attika (OK).

### **1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.

## **1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

### **1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper darf 15 m nicht überschreiten.

### **1.3.2 Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

### **1.3.3 Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.4 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist höchstens eine Wohnung je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

## **1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen aller Art über 0,8 m Höhe unzulässig.

## **1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Planzeichnung festgesetzte Fläche LR 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Trinkwasserversorgung zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

## **1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

### **1.7.2 Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen und der Abriss von Gebäuden sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur mit Begleitung eines Fachgutachters und unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester oder sonstige Brutstätten im Baufeld befinden sowie mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

### **1.7.3 Kontrolle von Bäumen auf streng geschützte Tierarten vor Fällarbeiten**

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere und Bruthöhlen zu kontrollieren. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen) abzustimmen.

Bei den alten Ostgehölzen ist besonders auch auf Hinweise auf einen möglichen Besatz von xylobionten Käfern zu achten. Liegt der begründete Verdacht eines Vorkommens vor, so hat die Fällung stufenweise unter Begleitung des Fachgutachters stattzufinden. Besetzte Stämme sind zu erhalten und stehend auf der Fläche zu lagern.

### **1.7.4 Bereitstellen von Fledermaus-Ersatzquartieren und Nisthilfen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Vorfeld des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Ersatz-Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlen- und Gebäudebrüter an geeigneten Altbäumen bzw. an oder in Gebäuden anzubringen. Art und Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen wird im Vorfeld der Baumfällungen /Abrissarbeiten durch den Fachgutachter anhand der bei der Baum- und Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Anbringen der Fledermaus- Ersatzquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen und dem Gebäudeabriss bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktion der Fledermaus-Ersatzquartiere und Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

## 1.8 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 1.8.1 Pflanzgebot 1: Fläche für Gehölzpflanzung

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 1 sind Sträucher der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste aufgeführten Arten (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. mindestens 2 x verpflanzt., Höhe 60 –80 cm) als Hecke zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 1,5 m<sup>2</sup>.

Pflanzenauswahlliste für Pflanzgebot 1

<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier ovalis</i>
<i>Schwarze Apfelbeere</i>	<i>Aronia melanocarpa</i>
<i>Scheinquitte</i>	<i>Chaenomeles japonica</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Pfeifenstrauch</i>	<i>Philadelphus coronarius</i>
<i>Wildpflaume, Mirabelle</i>	<i>Prunus cerasifera</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Zier-Johannisbeere</i>	<i>Ribes spec.</i>
<i>Wildrosen in Sorten</i>	<i>Rosa spec.</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Hirschholunder</i>	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Spierstrauch</i>	<i>Spiraea spec.</i>
<i>Flieder</i>	<i>Syringa vulgaris</i>
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Gemeiner Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

### 1.8.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Planstraße sind Laubbäume der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste aufgeführten Arten (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste für Pflanzgebot 2

<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Rotdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Zierapfel in Sorten</i>	<i>Malus spec.</i>
<i>Zierkirschen in Sorten</i>	<i>Prunus spec.</i>
<i>Mehlbeere</i>	<i>Sorbus aria</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>

Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern.

### 1.8.3 Pflanzgebot 3: Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Hochstamm) oder 2 Obstbäume (Halbstamm) in regionaltypischen Sorten (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Das Pflanzgebot 2 ist bei der Ermittlung der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume mit anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichwertige regionaltypische Sorten zu ersetzen.

Artenauswahl Obstgehölze (Sortenempfehlung siehe Anlage 1)

<i>Apfel</i>	<i>Pflaume</i>
<i>Birne</i>	<i>Aprikose</i>
<i>Sauer- und Süßkirsche</i>	<i>Pfirsich, Nektarine</i>

## **1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistung	erforderlicher Mindestabstand
62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung < 5° und vollständiger Dachbegrünung mit mindestens 6 cm Substratdicke.

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat, soweit keine Dachbegrünung erfolgt, mit rottonigen oder anthrazit-farbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

#### **2.1.3 Fassaden**

Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszuführen. Holzfassaden aus Rundstammbohlen bzw. Rundblockbohlen sind jedoch unzulässig.

Farben sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebroschen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

### **2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)**

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze nachzuweisen.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

#### **2.3.1 Freiflächen**

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschiebung des Oberbodens und eine Anlage von Kies- oder Schottergärten unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

#### **2.3.2 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

### **2.3.3 Grundstückseinfriedungen**

Entlang der öffentlichen Straße sind Grundstückseinfriedungen nur als Holzzäune, als Metallzäune oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Ein Anstrich von Zäunen ist nur in gedeckten Farbtönen zulässig.

Mauern und Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe sind als Grundstückseinfriedungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Ausnahmen sind nur im direkten örtlichen Zusammenhang mit Toranlagen zulässig, wobei die zuvor genannte maximale Höhe von 1,20 m zu beachten ist.

Zur Verkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mit Rasen anzusäen.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Archäologie**

Das Plangebiet liegt wie nahezu die gesamte Ortslage Langenwolmsdorf vollständig innerhalb des archäologischen Denkmals D-75170-01 „Historischer Ortskern“ (Mittelalter).

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

### **3.2 Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **3.3 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebote**

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen und bei der Stadtverwaltung Stolpen anzuzeigen.