

STADT STOLPEN
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE

BEBAUUNGSPLAN

**„GEWERBE- UND SONDERGEBIET RETTUNGSWACHE“
IN STOLPEN**



TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- S A T Z U N G S E N T W U R F -

PROJEKT: 2302 VOM: 06.11.2023, *GEÄNDERT AM 08.03.2024*
MIT REDAKTIONELLEN ERGÄNZUNGEN VOM 23.05.24

Xxx – Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 06.11.2023
Xxx – Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 08.03.2024

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.1	GE _E – EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET	4
1.2	SO RW = SONDERGEBIET RETTUNGSWACHE	4
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3	BAUWEISE	5
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	5
5.	VERKEHRSFLÄCHEN.....	5
6.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN.....	5
7.	NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN	5
7.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN.....	5
7.1.1	BAUZEITLICHE BODENSCHUTZMAßNAHMEN	6
7.1.2	BESCHRÄNKUNG DER AUßENBELEUCHTUNG.....	6
7.1.3	VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, VERWENDUNG VON WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG	7
7.1.4	VERZICHT AUF DACHEINDECKUNG MIT UNBESCHICHTETEM METALL	7
7.2	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN.....	7
7.2.1	PFLANZUNG EINER BAUMREIHE AN DER BISCHOFSWERDAER STRAßE.....	8
7.2.2	PFLANZUNG EINER HECKE/ GEHÖLZFLÄCHE	8
7.2.3	WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN MAßNAHMEN	8
8.	BETRIEBSZEITEN WÄHREND DER BAUPHASE	9
9.	LEITUNGSRECHT UND VERSORGUNGSLEITUNGEN	9
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1.	ÄUßERE GESTALTUNG	10
1.1	DACHEINDECKUNG	10
1.2	FASSADEN.....	10
2.	EINFRIEDUNGEN	10
3.	WERBEANLAGEN	10
4.	SICHTSCHUTZ.....	10
III.	HINWEISE	11
1.	BODENSCHUTZ.....	11
1.1	ERDAUSHUB.....	11
1.2	MUTTERBODEN	11
2.	MELDEPFLICHT	11
2.1	BODENBELASTUNGEN.....	11
2.2	BODENFUNDE, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE.....	11
2.3	GEOLOGISCHE DATEN	12
3.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN	12
4.	DENKMALSCHUTZRECHTLICHE GENEHMIGUNG	12

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch *Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)*
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel *1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)*
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel *7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)*
9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

in der jeweils gültigen Fassung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 06.11.2023, *geändert am 08.03.2024, redaktionell ergänzt am 23.05.2024* im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1, sowie § 4 BauNVO)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen bedeutet:

1.1 **GE_E – EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET** (gem. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) ausgewiesen, wodurch ein Nachtbetrieb ausgeschlossen ist.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe *oder Anlagen* aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, *die das Wohnen nicht wesentlich stören*,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig für:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- *Tankstellen*

Anlagen und Betriebe, die der Störfallverordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen werden ausgeschlossen.

1.2 **SO RW = SONDERGEBIET RETTUNGSWACHE** gem. § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

Gebäude und Anlagen zur Unterbringung von Rettungsmitteln, insbesondere zum DIN-gerechten Betrieb einer Rettungswache.

Das beinhaltet auch Aufenthalts-, Sanitär-, Lager- und Schulungsräume.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung, Teil A) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplans über die

GRZ : Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8

TH maximale Traufhöhe in Metern siehe Eintrag in der Planzeichnung

FH maximale Firsthöhe in Metern siehe Eintrag in der Planzeichnung

0 -30° zulässige Dachneigung

Bezugspunkt *292,0* m DHHN 2016 / NHN festgesetzt.

3 BAUWEISE

(§ 9 (1) 2. BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gemäß Planeinschrieb als Einzelhäuser

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung, Teil A, durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erschließungsstraße / Ausfahrtbereiche

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch Planeintrag gekennzeichnet.

Grundstückstore sind nach innen zu öffnen.

Im Bereich der Straßeneinmündung, sowie von Grundstücksein- und Ausfahrten sind Sichtfelder gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB freizuhalten.

Sie sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im öffentlichen bzw. rechtlich gesicherten Raum anzuordnen.

7. NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

7.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN

Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind „erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft [...] vom Verursacher vorrangig zu vermeiden“. Der Verursacher ist gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind dabei nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

7.1.1 BAUZEITLICHE BODENSCHUTZMAßNAHMEN

Bei der Ausführung sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes (BBodSchG; §§ 1a, 202 BauGB; §1 BNatSchG), wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten.

Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung, d.h. Deponierung von unbelastetem Erdaushub gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen nicht zulässig ist.

Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG sind folgende Hinweise bei der Bauausführung zu beachten:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern. Eine Vermischung der verschiedenen Bodenschichten ist nicht gestattet.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

7.1.2 BESCHRÄNKUNG DER AUßENBELEUCHTUNG

Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektendichten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einem ausschließlich von oben nach unten gerichteten Abstrahlwinkel zu errichten. Die Lampen dürfen eine Bauhöhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Es sind generell ohne UV-Anteil zu verwenden wie z.B. Natrium-Niederdruck/Hochdruck-Dampflampen oder LEDs bis max. 3000 Kelvin

Beleuchteten Werbeanlagen sind nicht gestattet.

Das nächtliche Beleuchtungsniveau ist in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 5:00 Uhr auf mindestens **25 %** des geplanten Lichtniveaus zu reduzieren.

Dies ist z.B. durch Verwendung eines Dimmers in Verbindung mit einem Bewegungsmelder zu erreichen. Der Bewegungsmelder kann zudem mit dem Alarm gekoppelt werden. Alternativ kann ein Astro-Dimmer mit Steuerung der Lichtintensität in Abhängigkeit von der Uhrzeit verwendet werden.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Kompensations-Pflanzflächen sind von direkter Beleuchtung frei zu halten.

7.1.3 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, VERWENDUNG VON WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG

Es ist eine vollständige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Für die Verkehrsflächen ist eine dezentrale Versickerung über die belebte Bodenschicht in der Grünfläche und über wasserdurchlässige Beläge, für die Dachflächen ist eine Rigolenversickerungsanlage umzusetzen. Für die Dachflächen wird zusätzlich eine Begrünung empfohlen.

Folgende Beläge sind für die Verkehrsflächen im ausgewiesenen Sonder-, Gewerbegebiet und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig: wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge oder als Porensteine mit einer Infiltrationsrate von mind. 270 l/(s*ha), Drainasphalt. Auf Grundlage der erkundeten Bodenverhältnisse ist von einer geringen Bodendurchlässigkeit im Planumsbereich auszugehen, weshalb bei Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen eine Planumsentwässerung gemäß RAS-Ew (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Entwässerung) erforderlich wird.

Im Plangebiet sind Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie Sonderflächen für LKW-Park- und Abstellplätze auszuschließen. Ausnahmsweise zulässig sind Sonderflächen für LKW-Park- und Abstellplätze mit einer besonderen Reinigungs- bzw. Filteranlage mit Kontrollmöglichkeit nach Reinigung.

Eine ordnungsgemäße Vorbehandlung des einzuleitenden Niederschlagswassers ist nach DWA-Merkblatt 153 und Versickerung nach DWA-Regelwerk 138 sicherzustellen

7.1.4 VERZICHT AUF DACHEINDECKUNG MIT UNBESCHICHTETEM METALL

Zum Schutz von Grundwasser und Vorflut dürfen die Dächer der neu zu errichtenden Gebäude keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

7.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Nach Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche nicht vermeidbare Beeinträchtigungen, zu deren Kompensation Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Ausgleichsmaßnahmen haben die Aufgabe, die durch Eingriffe beeinträchtigten oder verlorenen Werte und Funktionen von Natur und Landschaft in gleichartiger Weise wiederherzustellen (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG). Ist ein Ausgleich nicht möglich, so sind die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte in gleichwertiger Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahme, § 15 Abs.2 Satz 3 BNatSchG).

Wegen der geplanten Neuversiegelungen sind gem. Entsiegelungserlass (SMUL 2009) die Möglichkeiten der Entsiegelung zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung prioritär zu prüfen. Entsiegelungen im Plangebiet sind nicht möglich. Im Stadtgebiet sind aktuell keine externen Entsiegelungsmaßnahmen verfügbar (Auskunft und Prüfung durch das Bauamt im Oktober 2023).

Bereits vor der detaillierten Bilanzierung nach der Handlungsempfehlung wird eingeschätzt, dass durch die geplanten Baumaßnahmen erhebliche nicht vermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben, die durch Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Folgende Maßnahmen *werden festgesetzt*.

7.2.1 PFLANZUNG EINER BAUMREIHE AN DER BISCHOFSWERDAER STRAßE

Im Baufeld ist entlang der Bischofswerdaer Straße gemäß B-Planeintrag mittig in einem mind. 3 m breiten Grünstreifen eine Baumreihe mit 6 Großbäumen zu pflanzen.

Der Abstand in der Reihe beträgt 10 m. Jedem Baum stehen somit mind. 30 m² (3 m breiter Grünstreifen x 10 m Abstand) zur Verfügung. Sollte diese Fläche durch Zufahrten oder unterirdische Medien begrenzt werden, sind mind. 12 m³ durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen und der Einsatz besonderer Substrate und Schutzmaßnahmen *wird* notwendig.

Pflanzausfälle sind dauerhaft in gleicher Qualität zu ersetzen. Eine Unterhaltungspflege ist bei den Hochstammpflanzungen zumindest in den ersten 10 Jahren vorzusehen (v.a. Wässern und Kronenerziehungsschnitt).

Mindestpflanzqualität: Hochstamm H 3xv. StU 16 - 18 cm mit Drahtballen als Alleebaum/ Hochstamm für Verkehrsflächen (=Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz und gerader Stammverlängerung)

7.2.2 PFLANZUNG EINER HECKE/ GEHÖLZFLÄCHE

Auf der im B-Plan gekennzeichneten Ausgleichsfläche im Nordwesten ist eine Hecke / Gehölzfläche aus Sträuchern, kleinen und großen Bäumen *auf mind. 925 m²* anzulegen. Pflanzausfälle sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestands in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Eine dauerhafte Unterhaltungspflege der Gehölzflächen ist in der Regel nicht notwendig, gefordert wird vielmehr eine freie Entwicklung/ Sukzession.

Mindestpflanzqualität und Dichte: verpflanzter Strauch 60 - 100 bzw. verpflanzter Heister 150-200 cm, 1 Pflanze/ m²

7.2.3 WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN MAßNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Nach bauzeitlicher Inanspruchnahme sind die Böden der Pflanzstandorte großflächig und tiefgründig zu lockern. Die Anpflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen und sind bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (in der Regel 3 Jahre).

Es sind grundsätzlich nur folgende heimische, standortgerechte Arten aus gebietseigener Herkunft (§ 40 BNatSchG) zu verwenden:

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea* ssp. *sanguinea*),
Haselnuss (*Corylus avellana*),

Kleine Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus* ssp. *padus*),
Sal-Weide (*Salix caprea*)

Weißdorn (Crataegus laevigata und C. monogyna),
 Besenginster (Cytisus scoparius),
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
 Faulbaum (Frangula alnus),
 Färber-Ginster (Genista tinctoria ssp. tinctoria),
 Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra),
 Schlehe (Prunus spinosa ssp. spinosa),
 Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica),
 Lederblättrige Rose (Rosa caesia),
 Hunds-Rose (Rosa canina agg.),
 Vogesen-Rose (Rosa dumalis),
 Halbaufrechte Brombeere (Rubus nessesis),
 Falten-Brombeere (Rubus plicatus),
 Ohrchen-Weide (Salix aurita),
 Purpur-Weide (Salix purpurea),
 Korb-Weide (Salix viminalis),
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
 Roter Holunder (Sambucus racemosa),
 Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), (nur mit Pflanzenpass)

Gewöhnliche Eberesche (Sorbus aucuparia ssp. aucuparia)

Große Bäume:

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
 Schwarz-Erle (Alnus glutinosa),
 Hänge-Birke (Betula pendula),
 Moor-Birke (Betula pubescens),
 Hainbuche (Carpinus betulus),
 Rotbuche (Fagus sylvatica),
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Trauben-Eiche (Quercus petraea)
 Stiel-Eiche (Quercus robur),
 Silber-Weide (Salix alba),
 Bruch-Weide (Salix fragilis),
 Winter-Linde (Tilia cordata),
 Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 Flatter-Ulme (Ulmus laevis),

8. BETRIEBSZEITEN WÄHREND DER BAUPHASE

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

9. LEITUNGSRECHT UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Zur rechtlichen Sicherung des Schutzstreifens der 150 er Hochdruckleitung der SachsenNetze HS.HD GmbH wurde entlang der Kreisstraße ein max. 2 m breiter Schutzstreifen zu Gunsten der SachsenNetze HS.HD GmbH festgelegt (Leitungsrecht).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 SächsBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG

1.1 **DACHEINDECKUNG**

Die Dacheindeckung ist mit naturroten oder anthrazitfarbigen Tondachziegeln bzw. Dachsteinen in matter Engobe (ohne Nassglanzeffekt) auszuführen.

1.2 **FASSADEN**

Fassaden sind aus natürlichen Materialien wie Putz, Klinker oder aus Holz herzustellen.

Materialien für Verkleidungen wie Kunststoff und Metall sind unzulässig.

Die Abfärbung der Fassaden hat in einem natürlich gebrochenen Farbton zu erfolgen. Die Farbigekeit der Türen und Fenster ist darauf abzustimmen. Das Farbkonzept ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Brüstungshöhen der Fenster im Bereich des Flurstück Nr. 481/2 in Richtung Südwesten (Bebauung Bischofswerdaer Straße 35) sind mit mind. 1,8 m über OK Geländehöhe anzuordnen.

2. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen werden nicht vorgeschrieben.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dächern und Anlagen die Blink- und Wechsellicht aufweisen.

4. SICHTSCHUTZ

Die Gebäude im Sondergebiet Rettungswache sind nach Nordwesten konstruktiv so zu gestalten, dass die Freiflächen der Flurstück Nr. 483/4, 483/5 und 483/6 nicht direkt eingesehen werden können.

Entlang der Grenze zum Wirtschaftsweg ist ein Sichtschutz ca. 2 m hoch anzulegen. Dies ist beispielsweise mit abgedichteten Stabgitterelementen, als Holz-sichtschutzzaun oder dichtwachsener Hecke möglich. Ausgenommen werden Betonelemente.

III. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

1.1 ERDAUSHUB

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

1.2 MUTTERBODEN

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindest mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 18 915, - Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), sowie die DIN 19731 zum fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung.

2. MELDEPFLICHT

2.1 BODENBELASTUNGEN

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltschutzbehörde (Umweltamt des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

2.2 BODENFUNDE, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des archäologischen Relevanzbereichs (D-75450-05), das ein geschütztes Bodendenkmal gemäß § 2 SächsDSchG darstellt.

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete

Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

(2) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

(3) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

2.3 GEOLOGISCHE DATEN

Gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.

Zuständig ist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Nach dem Geologiedatengesetz (GeolDG) sind dem LfULG geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken nicht entfernt noch verändert werden.

Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

4. DENKMALSCHUTZRECHTLICHE GENEHMIGUNG

Baumaßnahmen bedürfen vor Maßnahmenbeginn der denkmalenschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 2 und § 14 SächsDSchG.

Für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat der Bauherr rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalenschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmal-schutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

Hirdina
Bürgermeister