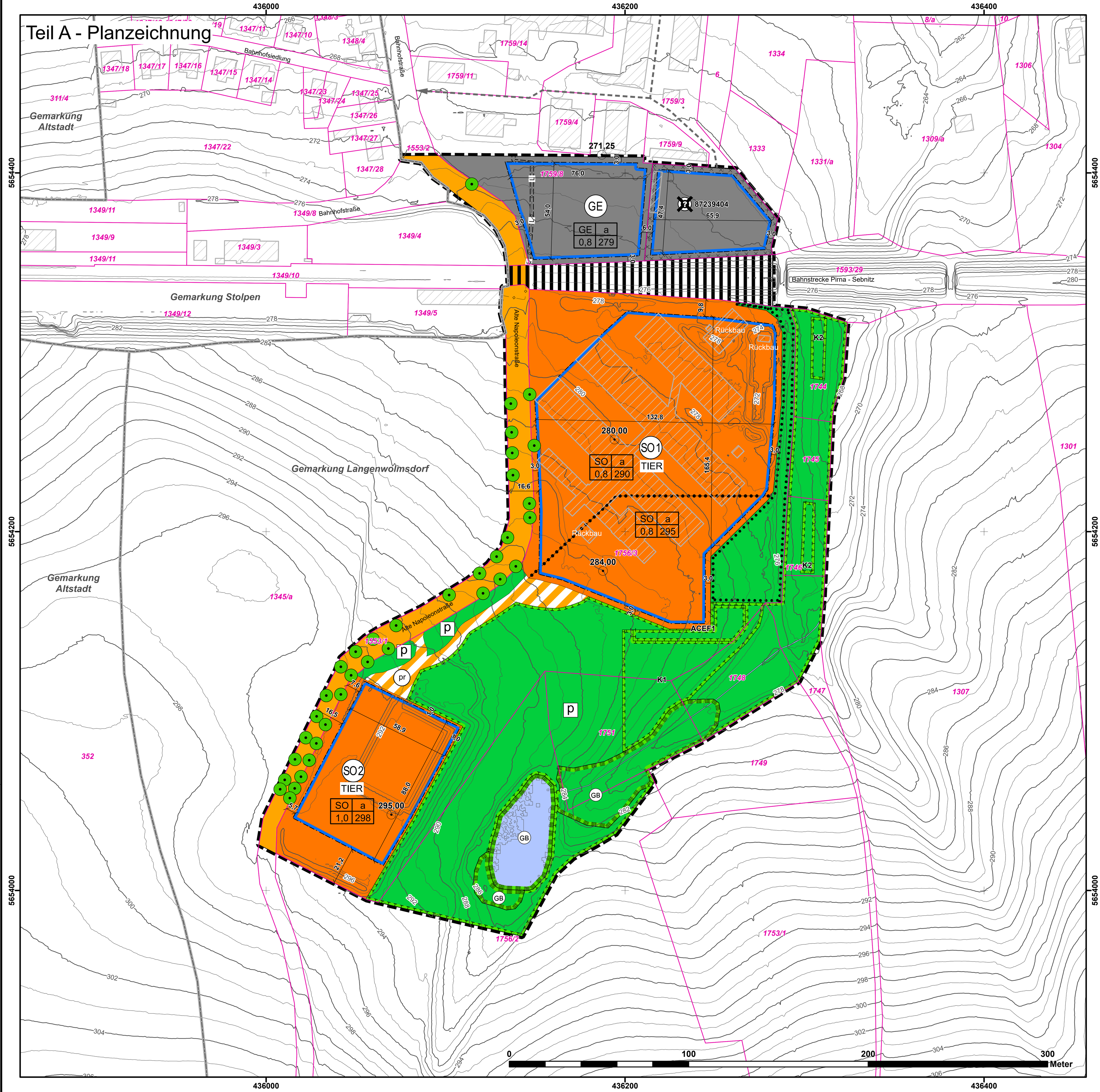
Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Symbolik der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung für Bauleitpläne (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- TIER – Zweckbestimmung: Tierhaltung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 – Grundflächenzahl, z. B. 0,8
- 290 – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z. B. 290 m ü. NHN (DHHN2016)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: privat
- Bahnanlagen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (6) BauGB)

- Niederspannungsleitungen unterirdisch

Quelle: SachsenNetze HS.HD GmbH, Stand 11/2023

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- p – privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (6) BauGB)

- Wasserflächen
- Fließgewässer

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 BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- GB – Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG

Quelle: MEP Plan GmbH (2023): Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“ Stolpen (Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) Faunistisches und floristisches Gutachten – Endbericht

Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht (linienhaft) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Verdachtsflächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 1756/3 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- Gebäudebestand

Quelle: © GeoSN, Geodaten Sachsen, dl-de/by-2-0, Stand 24.07.2026

- 3,0 – Bemaßung in Metern, z.B. 3,0
- Haupterschließungswege
- Höhenpunkt mit Höhe in m ü. NHN
- 284 – Höhenlinien mit Höhe in m ü. NHN

Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0 (DGM1, Stand 02/2025)

Nutzungsschablone

SO	a
0,8	290

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe (m ü. NHN)

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

Verfahrensvermerke

1. Übereinstimmungsvermerk

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 24.07.2026 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, den

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge,
Vermessungsamt

2. Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stolpen, den ……………………………………………

Der Bürgermeister

3. Satzungsvermerk

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Beschlussnr. ……………. als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stolpen, den ……………………………………………

Der Bürgermeister

4. 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 Stolpner Anzeiger Nr.   am ……………. bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 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.

Stolpen, den ……………………………………………

Der Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes als Satzung in Kraft.

Stolpen, den ……………………………………………

Der Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete Tierhaltung SO (§ 11 BauNVO)

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 betriebszugehörigen Nebenanlagen (wie Zu-/Ablufteinrichtungen, 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 Fahrsiloanlage zur Lagerung von nicht immissionsrelevanten Futterprodukten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BauGB, §§ 14 und 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß. Die maximal zulässige Höhe ist die Gebäudefirsthöhe oder Oberkante Attika bei Flachdächern und wird in m DHHN2016 festgesetzt.

2.2 Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 6 BauNVO)

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 eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch Schornsteine zulässig, sofern diese technisch erforderlich sind.

Abweichend 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. NHN errichtet werden.

2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände. Als untere Bezugsebene gilt das in den jeweiligen Gebieten dargestellte Höhenniveau nach DHHN2016.

2.4 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet.

3.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 1 Abs. 6, 12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten generell zulässig. Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten aus § 14 BauNVO. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach § 12 BauNVO.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden. Sonstige Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Einfriedungen und Anlagen zur inneren Verkehrserschließung sowie brandschutztechnische Anlagen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr.25 BauGB)

5.1 K1 – Extensivierung Grünland

Die mit K1 gekennzeichnete Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf weder vorübergehend noch dauerhaft für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden. Zur Aushagerung 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.

5.2 K2 – Anlage von Gehölzstrukturen

Auf den mit K2 gekennzeichneten Flächen sind Gehölzstrukturen anzulegen. Es sind zwei dreireihige 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 Pflegeschnitte sind zulässig.

5.3 Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.4 Flächenbefestigung

Zuwegungen und Stellflächen sind, soweit technisch möglich und betrieblich vertretbar, in wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Bauweise herzustellen. Ausgenommen sind Flächen mit besonderen funktionalen oder sicherheitsrelevanten Anforderungen.

5.5 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Wege oder Lagerflächen genutzt werden, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Zur Ansaat ist eine zertifizierte Regiosaatgutmischung des Herkunftsgebiets 20 – „Sächsisches Löss- und Hügelland“ zu nutzen.

5.6 Schutz Gehölzbestände

Gehölze sind vor mechanischen Schäden zu bewahren. Um eine bauzeitliche 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 betreuen.

Bei Verlust von Gehölzen sind diese durch Neupflanzungen der abgängigen Art (Pflanzqualität: mind. Hochstamm 3x verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang) zu ersetzen.

Wo erforderlich, können Erziehungsschnitte bzw. ein Freischnitt des Lichtraumprofiles durchgeführt werden.

5.7 Bodenschutzmaßnahmen

Die Flächeninanspruchnahme ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf und unmittelbar angrenzend an Gehölzflächen ist eine seitliche Lagerung von möglichem Aushubmaterial nicht gestattet. Bodenaushub ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu lagern, unmittelbar nach den Schachtarbeiten abzutransportieren und auf Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung zwischenzulagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Flächen wiederherzustellen bzw. landschaftsgerecht neuzugestalten. Nicht mehr verwendbares Aushubmaterial ist abzutransportieren, fachgerecht zu deponieren oder einer Weiterverwendung zuzuführen.

6. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

6.1 Ökologische Baubegleitung

Für die Vorbereitung der Baumaßnahmen und während der Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

6.2 Gebäudekontrolle

Die bestehenden Gebäude sind vor Eingriffen durch einen Fachgutachter auf Brutvögel und Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Die Kontrolle der Brutvögel hat an allen für die Anlage von Nestern geeigneten Stellen innerhalb und außerhalb der Gebäude zu erfolgen. Werden Bruten in oder an Gebäuden festgestellt, sind diese Bereiche bis zum Abschluss der Brut von den Arbeiten auszusparen. Der Umfang der auszusparenden Bereiche ist von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

Zur Untersuchung eines Fledermausbesatzes, sind von einem Fachgutachter Ausflugsbeobachtungen durchzuführen. Die Vorgehensweise zur Untersuchung und bei Fledermausbesatz die Vermeidung der Tötung der Tiere sind zwischen dem Fachgutachter und der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.3 Bauzeitliche Schutzmaßnahmen für Reptilien

Vor Beginn von Baumaßnahmen im GE, SO 1 und SO 2 sind durch einen Fachgutachter die Flächen, innerhalb der Aktivitätszeit der Reptilien, auf Vorkommen zu kontrollieren. Werden Reptilienarten auf den Flächen nachgewiesen, sind die ggf. zu erfolgenden Maßnahmen vom Fachgutachter, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, zu erarbeiten.

6.4 Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen

Im Zuge von möglichen Bautätigkeiten können potenzielle Zauneidechsenhabitatflächen in Anspruch genommen werden. Daher sind südlich des SO 1 Habitatstrukturen innerhalb der Grünflächen zu schaffen (ACEF 1).

Auf einer Fläche von 8 m x 1,5 m ist ein Rohbodenbereich mit aufgelockertem Boden herzustellen. Darauf sind drei Steinriegel bzw. Steinschüttungen anzulegen. Weiterhin sind sonnenexponierte Sandlinsen mit eingearbeitetem Reisig als Sonnenplatz und Versteckmöglichkeit anzulegen.

Bestehende krautige/buschige Vegetation darf nur in den Bereichen der anzulegenden Steinriegel und Rohbodenbereichen/Sandlinsen entfernt werden.

6.5 Nistmöglichkeiten und Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse

Grundsätzlich sind geeignete Quartierstrukturen an den Gebäuden, sofern möglich, zu erhalten bzw. aufzuwerten.

Durch mögliche Arbeiten und Maßnahmen an Gebäuden und Gehölzen ist nicht auszuschließen, dass Quartierstrukturen verloren gehen. Daher sind Ersatzstrukturen und -quartiere für gebäude- und gehölzbewohnende Fledermausarten und Brutvögel vor Beginn von Bauarbeiten zu installieren. Für diese Maßnahmen sind Gebäude und Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend zu bevorzugen.

Die Standorte und die Anzahl der Nisthilfen und Ersatzquartiere sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist durch einen Fachgutachter zu betreuen. Die verwendeten Nisthilfen/Ersatzquartiere sind regelmäßig zu warten und zu reinigen.

6.6 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Durch geeignete Maßnahmen sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag an Gebäudefassaden zu treffen (z. B. Jalousien, Vogelschutzglas, Strukturglas bzw. gerastertes und gestrahltes Glas, Markierungen, Ätzungen oder andere Oberflächenbehandlungen des Glases).

6.7 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 Beleuchtungskörpern) 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 vermindern.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Stallanlagen in SO 1 sind mit Lüftungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versehen und zu betreiben.

In SO 1 und SO 2 ist ein Abdriften von Abwasser oder Gülle in die östlich angrenzenden Hang- und Biotopbereiche auszuschließen. Dazu ist ein Wall zum Schutz der östlich angrenzenden Bereiche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anforderungen an die Ausbildung des Walles sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

~~**8. Gebietsbezogene Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**~~

~~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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. 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 Güllebehälter mit Materialien in unauffälliger Farbgebung abzudecken.

Glänzende Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig. Dachflächenfenster, -öffnungen, Dachbegrünungen sowie auf Dächern angebrachte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

2. 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.

3. Einfriedungen

Im GE sowie SO 1 und SO 2 sind Grundstückseinfriedungen als Maschendraht-, Metall- oder Holzzäune ohne Betonsockel oder als geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.

Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke 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 Werbeprojektionen sind unzulässig.

Die Anlagen sind so anzuordnen, dass Fahrzeuge im Straßen- und Schienenbereich nicht geblendet werden können.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. 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.

2. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche, welche im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst ist. Dies betrifft das Flurstück 1759/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf (ehemaliger Schrottplatz).

Im Falle von Tiefbauarbeiten ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass gegebenenfalls belasteter Bodenaushub umweltgerecht entsorg wird.

Der Nachweis der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ohne zusätzliche Maßnahmen ist gemäß § 18 BBodSchG durch eine Gefährdungsbewertung durch einen Sachverständigen vorzunehmen.

Hinweise

1. Pflanzliste

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

Baumarten

(Pflanzqualität 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	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 18/20 cm)

Im Raum typische Kern- und Steinobstarten

Sträucher und Großsträucher (Pflanzqualität: Solitärstrauch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 150-200 cm Höhe, Sträucher, 60-100 cm / 100-150 cm Höhe)

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus cerasifera	Kirsch- Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa sp.	Heimische Wildrosen-Arten
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Hirschholunder

2. 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.

3. 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 Bautabuzonen).

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 nur 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.

4. 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.

Baustellenabwässer 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 müssen außerhalb des 10 Meter breiten Gewässerrandstreifens, des östlich angrenzenden Zulaufes des Langenwolmsdorfer Baches, erfolgen.

Baumaterialien sind so zu lagern, dass sie nicht durch Niederschlag oder Hochwasser in das Gewässer gelangen können.

5. Wasserver- und entsorgung

Das Plangebiet ist nur teilweise an die öffentliche Wasserver- und Entsorgung angeschlossen.

Im Fall 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 oder 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/h 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, kann eine schriftliche Freigabe durch das Gesundheitsamt angefordert werden. Dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) im Planungsgebiet sind zu schützen.

6. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische 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.

7. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll nach § 55 Abs. 1 WHG, soweit unter Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes möglich und zulässig, am Anfallort verbleiben.

Auf belasteten Flächen ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht zulässig. Der Nachweis ist durch eine Baugrunduntersuchung zu erbringen.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in den Langenwolmsdorfer Bach bzw. den „Bürgermeisterkanal“ im Zulauf, ist nur bei nachgewiesener Versickerungsunfähigkeit zulässig. Die Einleitmenge ist in Abhängigkeit vom natürlichen Abflussregime des Oberflächengewässers festzulegen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Das Niederschlagswasser ist entsprechend dezentral auf den jeweiligen Grundstücken aufzufangen, zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorflut abzugeben.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde nach § 8 WHG für die Gewässerbenutzung. Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Rückhaltung und Behandlung von Abwasser ist nach § 55 SächsWG genehmigungspflichtig.

Mit Gülle kontaminiertes Niederschlagswasser ist in den 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.

Die technischen Bestimmungen der DWA-Regelwerke, insbesondere der Arbeitsblätter DWA-A138-1, DWA-A 102-2, DWA-A 117 und DWA-A 166, sind bei der Planung, dem Bau und Betrieb von Abwasseranlagen zu berücksichtigen.

8. Schmutzwasser

Gemäß § 55 Abs. 1 WHG sind Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Die Bestimmungen der Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Mittlere Wesenitz“ in der jeweils gültigen Fassung sind bindend.

Südlich der Bahnstrecke erfolgt im SO 1 die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und Fäkalschlamms über private Abwasseranlagen, wie Sammelgruben oder Kleinkläranlagen. Für die Schmutzwasserbeseitigung gilt der satzungsrechtliche Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung zur mobilen Abwasserbeseitigung des WAZV „Mittlere Wesenitz“

Die Grundstücke im GE, nördlich der Bahnstrecke, sind an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen und der zentralen Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen.

9. Abfall

Bei der Verwertung als Baustoff ist eine Einzelfallbetrachtung nach Bodenschutzrecht 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 Schadstoffanreicherung. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger anzudienen, außer sie sind durch die Abfallsatzungen des Entsorgungsträgers ausgeschlossen. Die Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal sind zu beachten. Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung zu beachten.

10. 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.

11. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 SächsDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

12. 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 bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und ggf. Wiederherstellung betroffener Punkte zu beauftragen.

13. Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt weder in einer radioaktiven Verdachtsfläche noch in einem Radonvorsorgegebiet. Es befindet sich jedoch in einer geologischen Einheit mit schwankender 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 Radonschutzmaßnahmen erwogen werden. In auffälligen geologischen Einheiten wird zusätzlicher Radonschutz empfohlen.

14. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Gemäß § 8 GeoIDG besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht. Gemäß § 9 GeoIDG besteht die Pflicht zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen sowie gemäß § 10 GeoIDG die Pflicht zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen.

15. Baugrunduntersuchungen

Für Neubauten und Erschließungsbauwerke wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Diese Untersuchung liefert wichtige Informationen über Baugrund, Tragfähigkeit, Grundwasserverhältnisse und Standsicherheit.

Wurden oder werden im Auftrag der Stadt Stolpen oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., wird auf § 15 SächsKrWBodSchG verwiesen und um die Übermittlung der Ergebnisse gebeten.

16. Bodenschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Der Mutterboden soll möglichst wieder vor Ort verwendet werden. Eine Vermischung mit dem Bodenaushub ist unzulässig.

17. Schutz von Boden und Grundwasser vor baubedingten Schadstoffeinträgen

Während der Bauphase besteht ein Risiko für Boden und Grundwasser in Folge des Übertritts von Schadstoffen. Während des Baubetriebes ist insbesondere Sorgfalt im Umgang mit Schadstoffen sowie mit Betriebsstoffen für die Baumaschinen walten zu lassen, um die Gefahr des Eintrags von auslaufenden Ölen, Schmier- und Treibstoffen zu vermeiden bzw. zu mindern. Baumaschinen sind nur in einwandfreiem technischem Zustand einzusetzen.

18. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Sohland“ (Feldnummer 1720) zur Aufsuchung von Erzen der TriStar Pty Ltd., 123 EAGLE ST L-35, BRISBANE CITY, QLD 4000 AU, AUSTRALIA.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

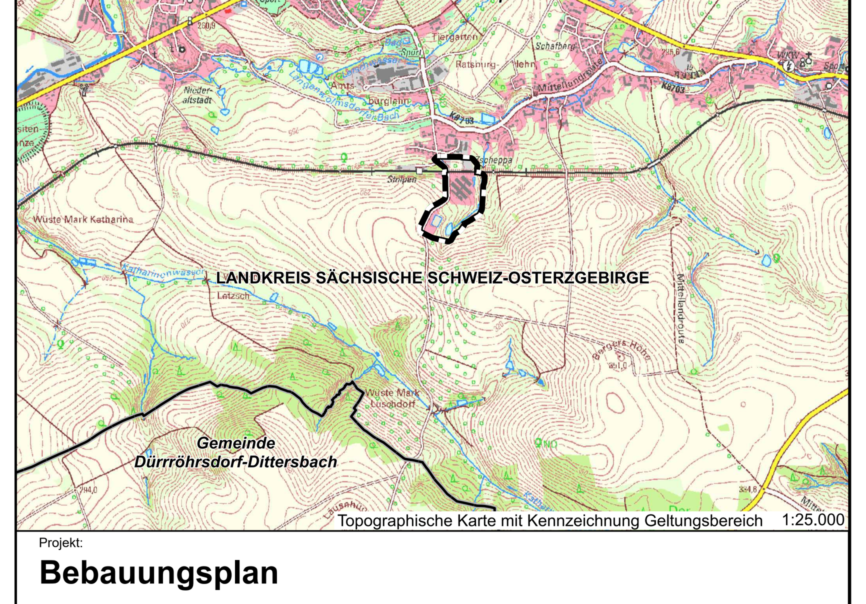
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) I vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



Topographische Karte mit Kennzeichnung Geltungsbereich 1:25.000

Projekt:

Bebauungsplan "Alte Napoleonstraße" Stadt Stolpen

Planbezeichnung:

Teil A - Planzeichnung

Phase:

2. ENTWURF

Fassung vom 31.12.2025, zuletzt geändert am 31.07.2026

Planträger:
Stadt Stolpen
Markt 1, 01833 Stolpen

Planung:
GICON® Großmann Ingenieur Consult GmbH
Stammsitz Dresden
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden
Tel.: +49 351 47878-0 Fax: -78
E-Mail: info@gicon.de

Lagebezug: ETRS 1989 UTM Zone 33N		Geobasisdaten: GeoSN, dl-de/by-2-0	
Höhenbezug: DHHN2016			
Maßstab: 1:1.500	Bearbeiter: LIL	Z-Nr.: 220071G006	
Blattformat: 1570x594 (A0+)	Zeichner: DHI	Revision: 0	