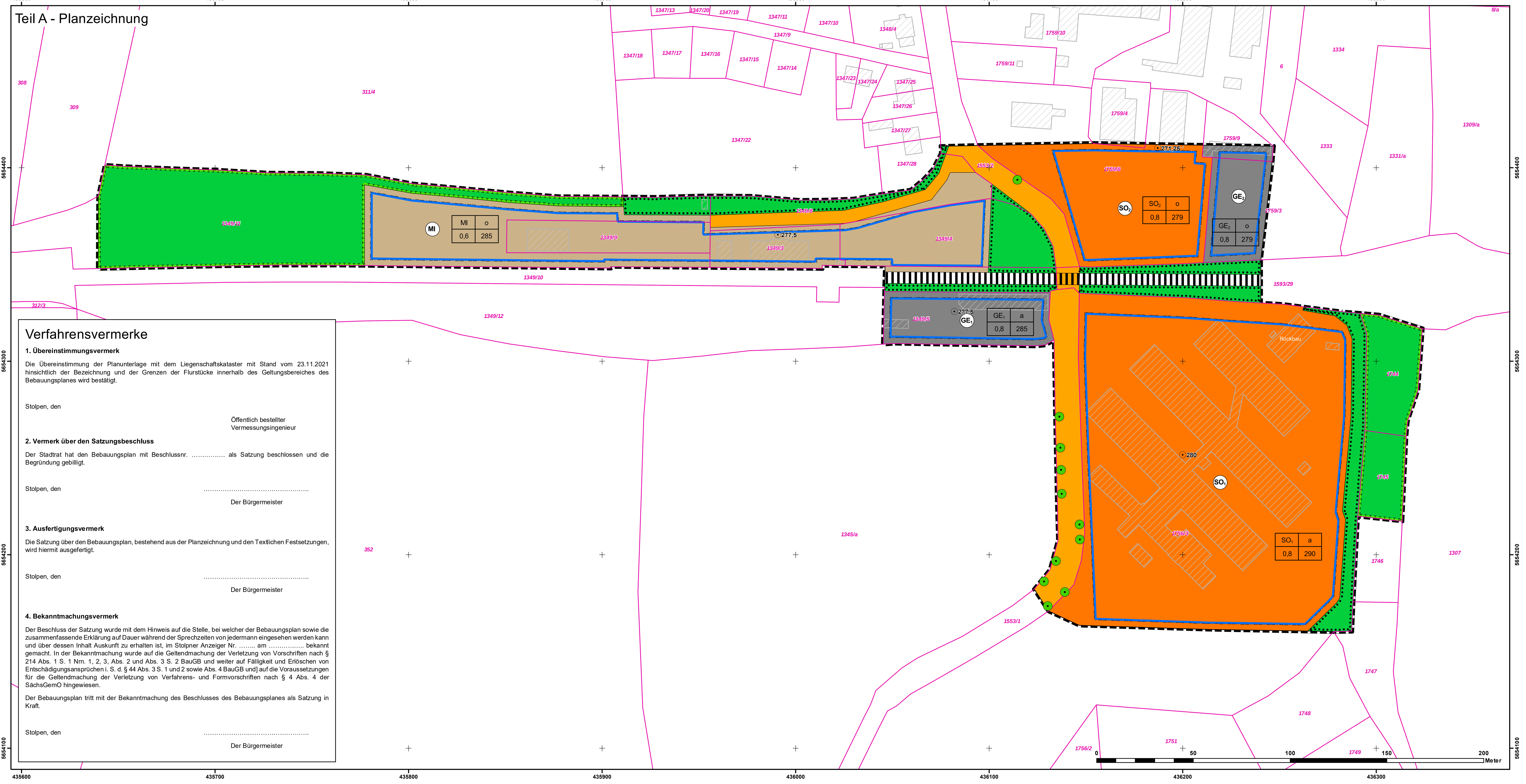
Teil A - Planzeichnung



Verfahrensvermerke

1. Übereinstimmungsvermerk

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 23.11.2021 hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Stolpen, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Vermerk über den Satzungsbeschluss

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

Stolpen, den ………………………………………….

Der Bürgermeister

3. Ausfertigungsvermerk

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

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.

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

Stolpen, den ………………………………………….

Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Symbolik der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung für Bauleitpläne (PlanZV)

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen

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 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

- Bahnanlagen

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 1756/3 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gemeindegrenze

Quelle: GeoSN, Geodaten Sachsen, dl-de/by-2-0, Stand 11/2021

- Gebäudebestand

Quelle: GeoSN, Geodaten Sachsen, dl-de/by-2-0, Stand 03/2022

- Höhenpunkt mit Höhe in m ü. NHN

Nutzungsschablone

SO_1	a
0,8	290

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe

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

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten im MI sind ausgeschlossen.

Ebenso ausgeschlossen sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

1.2 Gewerbegebiete GE_1 und GE_2 (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung SO_1 (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung" dient der Unterbringung einer Tierhaltungsanlage zur Ferkelaufzucht.

Zulässig sind Stallgebäude mit Ferkelaufzuchtplätzen für insgesamt bis zu 9.000 Aufzuchtferkel mit einem Gewicht von bis zu 30 kg und deren betriebszugehörige Nebenanlagen (Zu-/Ablufteinrichtungen, Futtersilos, ein abgedeckter Güllebehälter).

1.4 Sonstiges Sondergebiet Obstbau SO_2 (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Obstbau" dient der Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte.

Zulässig sind Anlagen zur Sammlung, Be- und Verarbeitung sowie zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte und Erzeugnisse und deren betriebszugehörige Nebenanlagen.

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 ü. NHN 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, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten.

Abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, dürfen in GE_1 und SO_1 punktuell Silos mit ihren Förderanlagen und Abluftreinigungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 20 m errichtet werden.

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

Als unterer Bezugspunkt, für die Höhenfestsetzungen der Gesamthöhe baulicher Anlagen, wird die Geländeoberkante festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach ihrer Oberkante.

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)

Allgemein ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO in GE_1 und SO_1 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 in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze ist auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es gilt die Sächsische Bauordnung und die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

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

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt.

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

1. Dachformen und Dachaufbauten

In den Gewerbegebieten GE_1 und GE_2 sowie den Sondergebieten SO_1 und SO_2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° in roter oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig. Güllebehälter sind mit Materialien in unauffälliger Farbgebung abzudecken.

Im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° in roter oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig.

Dachflächenfenster, -öffnungen sowie auf Dächern angebrachte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus sind Photovoltaikanlagen ausschließlich auf südexponierten Dachflächen zulässig.

2. Fassaden

In den Gewerbegebieten GE_1 und GE_2 sowie den Sondergebieten SO_1 und SO_2 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 im Sondergebiet SO_1 zulässig.

Im Mischgebiet sind Gebäudefassaden mit matten, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien herzustellen.

3. Einfriedungen

In den Gewerbegebieten GE_1 und GE_2 sowie den Sondergebieten 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.

Im Mischgebiet sind Grundstückseinfriedungen als Metall- oder Holzzäune ohne Betonsockel oder als geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 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.

Hinweise

1. 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.

2. Bauzeitenregelung

Vor Baubeginn ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob Brutreviere und Quartiere besetzt sind und die Bauzeitenregelung (1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres) zum Tragen kommt. Wird durch einen Fachgutachter nachgewiesen, dass die Brutplätze bzw. Quartiere im Baujahr nicht besetzt sind, kann nach Maßgabe des Fachgutachters und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine Bauzeiteneinschränkung verzichtet werden.

Sind die Brutplätze bzw. Quartiere besetzt, so dürfen während der Brutzeit bzw. Jungenaufzucht (1. März bis 31. Oktober eines Jahres) keine Bauarbeiten in der artspezifischen Fluchtdistanz des Brutplatzes bzw. Quartieres erfolgen, bis die Brut bzw. Jungenaufzucht abgeschlossen ist.

Außerhalb der Brutzeit begonnene Arbeiten dürfen nicht länger als eine Woche unterbrochen werden, um eine Störung nach einer längeren baufreien Phase zu vermeiden. In die Bereiche darf in keinem Fall eingegriffen werden und die Strukturen bzw. die Quartiere und Brutplätze sind zu belassen.

Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres sind frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang zu beginnen und spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beenden.

3. Immissionsschutz

Die Stallanlagen in SO_1 sind mit Lüftungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versehen. Die Abluftreinigung ist so zu bauen und zu betreiben, dass die immissionsschutzrechtlich festgesetzten Emissionsbegrenzungen eingehalten werden (Anmerkung: Die Festsetzung erfolgt zum Entwurf, nach der frühzeitigen Beteiligung). Der Immissionsschutzbehörde sind die entsprechenden Ausführungsunterlagen und Nachweise vorzulegen.

4. 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.

Das Flurstück 1756/3 der Gemarkung Langenwolmsdorf ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) mit dem Altstandort "Landgut Stolpen", SALKA-Nr. 87239404, Teilfläche (TF) 001-Schweinemastanlage/Güllebecken, als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Im Falle von Tiefbauarbeiten ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass gegebenenfalls belasteter Bodenaushub umweltgerecht entsorg wird. Im Übrigen darf auf belasteten Flächen kein Niederschlagswasser versickert werden.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Natürliche Radioaktivität

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind gem. § 123 Abs. 1 StrlSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:

- Der Raum befindet sich in einem Radonvorsorgebiet,
- der Raum befindet sich im Erd- oder Kellergeschoss und
- Arbeitskräfte halten sich dort während ihrer Berufsausübung regelmäßig oder wiederholt auf.

Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz und in Radonvorsorgegebieten zusätzlich mindestens eine der Maßnahmen des § 154 der Strahlenschutzverordnung eingehalten werden.

9. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Gemäß § 8 des GeoIDG besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.*

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3908) geändert worden ist.*

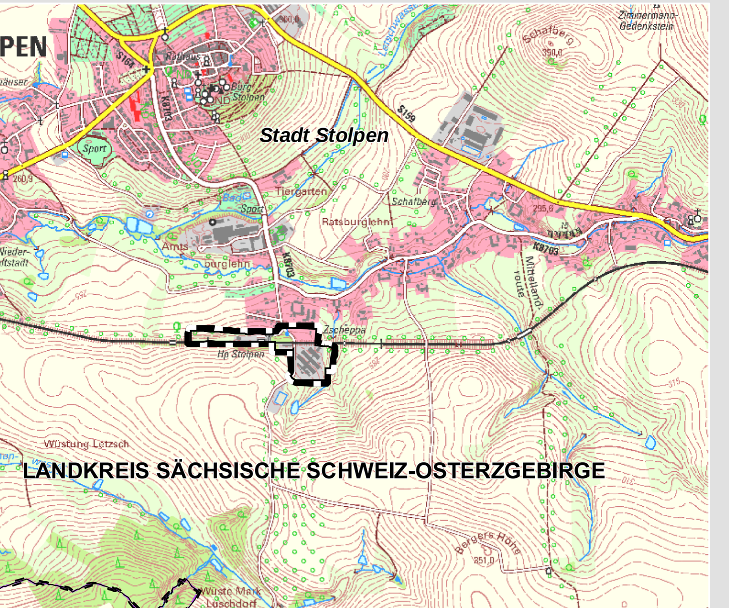
Sächsische Bauordnung (SächsBO) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt am 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.*

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 1991 I S. 1802) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.*

Der Bebauungsplan besteht aus
- Übersichtslageplan
- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - Textliche Festsetzungen mit Rechtsgrundlagen
- Teil C - Begründung
- Teil D - Anlagen
- Teil E - Quellen

Landkreis: Sächsische Schweiz - Osterzgebirge *Gemeinde:* Stadt Stolpen	*Lagebezug:* ETRS 1989 UTM Zone 33N *Höhenbezug:* DHHN2016
Geobasisdaten: GeoSN, dl-de/by-2-0	



Topographische Karte mit Kennzeichnung Geltungsbereich
1:25.000

Stadt Stolpen

Markt 1
01833 Stolpen

Bebauungsplan "Alte Napoleonstraße"
VORENTWURF **1:1.000**

Stand: 14.07.2022

Bearbeiter: LIL
Zeichner: DHI

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