

# **Stadt Stolpen**

---

## **Bebauungsplan „Alte Napoleonstraße“**

### **Teil C: Begründung Vorentwurf**

**Fassung vom 02.08.2022**

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 02.08.2022

Seite 2 von 16

<b>Teil C: Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
<b>1 Planungsgrundlagen</b>	<b>4</b>
1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
1.2 Verfahrensart und Verfahrensdurchführung	4
<b>2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	6
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
3.1 Städtebauliches Umfeld	6
3.2 Städtebauliche Konzeption	7
3.3 Verkehrstechnische Erschließung	7
3.4 Stadttechnische Erschließung	8
<b>4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen</b>	<b>8</b>
4.1 Raumplanung	8
4.2 Flächennutzungsplanung	9
<b>5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte</b>	<b>10</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
5.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung	13
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten	13
5.2.2 Fassaden	14
5.2.3 Einfriedungen	14
5.2.4 Werbeanlagen	14
5.3 Hinweise	15
<b>6 Quellen</b>	<b>16</b>
6.1 Rechtliche Grundlagen	16
6.2 Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis	16

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

---

Fassung vom 02.08.2022

Seite 3 von 16

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Höhenkartierungen im Geltungsbereich.....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches.....	9

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 02.08.2022

Seite 4 von 16

**Teil C: Begründung zum Bebauungsplan****1 Planungsgrundlagen****1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Die Stadt Stolpen beabsichtigt die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes in der Stadt Stolpen und im Ortsteil Langenwolmsdorf. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ und der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen für die Planvorhabenfläche sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches, rund um den Bahnhof, wird als Mischgebiet ausgewiesen, um den bereits im Umfeld bestehenden Charakter aus Wohnen und Gewerbe weiterzuführen sowie den bestehenden Bedarf der Stadt Stolpen nach diesen Nutzungsflächen zu entsprechen.

Die Flächen im Nordosten werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Obstbau“ und als Gewerbegebiet ausgewiesen und im Nordwesten als Mischgebiet. Im Südosten werden die Flächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ und im Südwesten als Gewerbegebiet festgesetzt.

**1.2 Verfahrensart und Verfahrensdurchführung**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Die Stadt Stolpen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015. Dieser widerspricht in seinen Darstellungen dem Planvorhaben und wird demzufolge nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Im Geltungsbereich werden ein Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO sowie Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 3 BauNVO und Sondergebiete gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 4 dargestellt. Für den Bebauungsplan besteht eine Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde.

**2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse****2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Napoleonstraße“ besitzt eine Größe von ca. 6,3 ha und wird begrenzt durch:

- Wohn- und Gewerbegebäuden im Norden des Plangebietes,
- eine Grünfläche und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten des Plangebietes sowie
- die Straße „Alte Napoleonstraße“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und Süden des Plangebietes.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der Straße „Alten Napoleonstraße“ und in

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 02.08.2022

Seite 5 von 16

Ost- West-Richtung von der Bahnstrecke Pirna-Sebnitz gekreuzt.

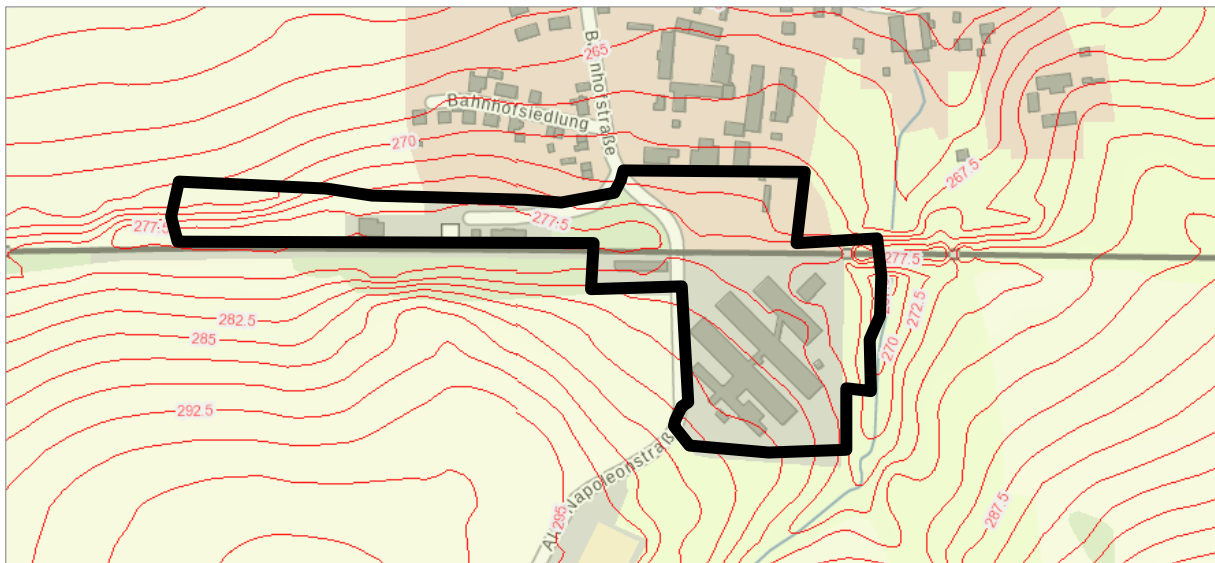
Der Geltungsbereich umfasst dabei die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flurstücke	
	vollständig	teilweise
Stolpen	1349/3, 1349/4, 1349/5, 1349/8; 1349/9;	1349/10, 1349/11
Langenwolmsdorf	1744, 1745	1553/1, 1553/2, 1593/29, 1759/8, 1759/3, 1759/4, 1759/9, 1756/3

## 2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Die Planvorhabenfläche befindet sich im Süden des Stadtgebietes der Stadt Stolpen; südlich der sogenannten Siedlung Zscheppa, welche die Kernstadt Stolpen mit dem Ortsteil Langenwolmsdorf verbindet. Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der Straße „Alte Napoleonstraße“ und in Ost-West-Richtung von der Bahnstrecke Pirna-Sebnitz gekreuzt.

Das Gelände fällt in Süd-Nord-Richtung ab, von ca. 285,8 m ü. NHN am höchsten Punkt in der südwestlichen Ecke der bestehenden Tierhaltungsanlage auf ca. 271,2 m ü. NHN am nördlichen Rand des Plangebietes. Somit besteht ein Höhenunterschied von ca. 14,6 m über eine Länge von ca. 250 m (in Nord-Süd-Ausdehnung des Plangebietes). Der Bahndamm ist im östlichen Bereich der Planvorhabenfläche, im Vergleich zum umliegenden Gelände, leicht erhöht trassiert. Im westlichen Bereich verläuft er ebenerdig zum umgebenden Gelände.



**Abbildung 1:** Höhenkartierungen im Geltungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage des Geoportal Sachsenatlases

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 02.08.2022

Seite 6 von 16

### 2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches gliedert sich in zwei Teilbereiche, welche durch die Bahnhofstraße getrennt werden. Im nordwestlichen Teil befinden sich der Bahnhof und die umgebenden Flächen, einschließlich der Erschließungsstraße. Diese Flächen und baulichen Anlagen liegen gegenwärtig brach und werden nur zu einem geringen Teil für die Zwecke des Haltepunktes der Bahn und als öffentlicher P+R-Parkplatz genutzt. Diese befinden sich nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn.

Im nordöstlichen Teil befinden sich Flächen eines ortsansässigen Obstbauunternehmens.

Südlich der beiden Teilflächen befinden sich die Gleisanlagen der Bahnstrecke 6600 Pirna-Sebnitz, welche den Geltungsbereich in einen südlichen und nördlichen Bereich gliedern. An die Straße „Bahnhofstraße“ schließt die Straße „Alte Napoleonstraße“ an, welche den südlichen Teil des Geltungsbereiches ebenfalls in zwei Teilbereiche gliedert. Auf der südwestlichen Fläche befindet sich eine zum Stand 06/2022 brachliegende Gewerbeeinheit und auf den südöstlichen Flächen besteht eine in Betrieb befindliche Tierhaltungsanlage.

Die nördlich des Geltungsbereiches gelegene Häusergruppe wird Zscheppa genannt und bildet den südlichen Abschluss der Stolpener Altstadt. Die dort befindlichen Häuser dienen überwiegend dem Wohnen. Der einzelne bestehende Vierseitenhof wird neben Wohnen in geringem Umfang auch für gewerbliche Zwecke genutzt. Westlich grenzt an die Planvorhabenfläche der durch Landwirtschaft und Wohnen geprägte Ortsteil Langenwolmsdorf an. Die innerstädtisch gelegene Burg Stolpen befindet sich ca. 1,1 km (Luftlinie) entfernt von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Östlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünlandflächen, welche vereinzelt durch lineare Baum- und Gehölzstrukturen gegliedert sind. Die nächste Siedlung in südlicher Richtung ist das Dorf Heeselicht in ca. 2,8 km Entfernung (Luftlinie).

## 3 Städtebauliches Konzept

### 3.1 Städtebauliches Umfeld

Das städtebauliche Umfeld der Planvorhabenfläche ist charakterisiert durch ein wenig kompaktes Erscheinungsbild. Die Wohnlage Zscheppa setzt sich aus einzelnen, von der Bahnhofstraße abgehenden, Stichstraßen zusammen, an der sich überwiegend Einfamilienhäuser und vereinzelt alte Bauernhöfe befinden. Im Norden der Planvorhabenfläche bilden die brachliegenden Flächen rund um das gegenwärtig ungenutzte Bahnhofsgebäude und die Gleisanlagen eine starke räumliche Trennung in Ost- West- Richtung. Daran schließen sich im Süden eine Tierhaltungsanlage sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 02.08.2022

Seite 7 von 16

### 3.2 Städtebauliche Konzeption

Insbesondere wegen der Lage am südlichen Ortseingang zur Stadt Stolpen und der Rolle des in Betrieb befindlichen Haltepunktes als südliche Eingangssituation zur Stadt, soll durch diesen Bebauungsplan ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt werden.

Dafür werden die nordwestlichen Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird ein geeigneter Übergang zwischen den gewerblich genutzten Flächen im Süden und Osten sowie dem durch Wohnen geprägten Siedlungskern im Norden geschaffen. Darüber hinaus wird durch die Ausweisung einer Nutzungsmischung rund um den Bahnhof eine Belebung der gegenwärtig brach liegenden Flächen erwartet. Dazu trägt auch die sehr gute Erschließung über den Bahnhof sowie die Nähe zur Kreisstraße 8703 bei sowie die hervorragenden Sichtbeziehungen auf die Burg Stolpen.

Die nordöstlichen Flächen werden einerseits als Sondergebiet „Obstbau“, zur Sicherung und zukünftigen Erweiterung eines ortsansässigen Obstbauern, und andererseits als Gewerbegebiet ausgewiesen, für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Gewerbebetriebes KFZ- und Landtechnik Service. Im Südosten erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes „Tierhaltung“ zur Sicherung des Bestandes und der Schaffung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten, welche im Einklang mit den bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen sowie den Entwicklungsabsichten auf den Flächen rund um das Bahnhofsgelände stehen.

Im Südwesten erfolgt die Ausweisung einer kleinen Fläche für Gewerbe, welche sich derzeit nicht in Nutzung befindet. Durch die Aufnahme in den Bebauungsplan ergibt sich das Potential im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung die Anlagen entsprechend der veränderten Bedarfsansprüche baulich anzupassen und zu erweitern.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält für die Planvorhabenfläche gestaltende städtebauliche Vorgaben für Dächer einschließlich Photovoltaik, Fassaden, Einfriedungen und Werbeanlagen, sodass ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild ermöglicht wird. Damit wird dem Anspruch einer attraktiven Ortseingangssituation entsprochen.

### 3.3 Verkehrstechnische Erschließung

#### Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Alte Napoleonstraße und Bahnhofstraße, welche von Süden nach Norden direkt in die Kernstadt von Stolpen führen. Die Bahnhofstraße ist bis zur Kreuzung Gemeindestraße und geht anschließend über in die Kreisstraße K8703 und ist somit wiederum Zubringer zu den Staatsstraßen S159 und S164, welche an das Bundesfernstraßennetz angeschlossen sind.

Über den in Betrieb befindlichen Haltepunkt wird die Anbindung der Stadt an die Bahnstrecke 6600 Pirna-Sebnitz gewährleistet.

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 02.08.2022

Seite 8 von 16

### Innere Erschließung

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der Alten Napoleonstraße gekreuzt, welche nördlich des Bahnüberganges in die Bahnhofstraße übergeht. Die Tierhaltungsanlage und der brachliegende Gewerbebetrieb im südlich der Bahnanlagen sind direkt an die Straße „Alte Napoleonstraße“ angebunden. Im Norden wird der Bahnhof über eine Abzweigung der Bahnhofstraße erschlossen.

### **3.4 Stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch äußerlich über die Bestandsstraßen Alte Napoleonstraße und Bahnhofstraße bereits erschlossen. Die Haupttrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen der Alten Napoleonstraße, Bahnhofstraße sowie deren Abzweigung zum Bahnhof. Sofern sie innerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen liegen werden sie mit Leitungsrechten gesichert.

## **4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen**

### **4.1 Raumplanung**

#### Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Im Landesentwicklungsplan Sachsen aus dem Jahr 2013 /8/ wird Stolpen als ländlicher Raum im Mittelbereich des Mittelzentrums Pirna ausgewiesen. Die Gemeinde wird dem grenznahen Gebiet zugeordnet. Landschaftlich gehört es zum Westlausitzer Hügel- und Bergland. Die Planvorhabenfläche überschneidet sich weder mit Vorrang- noch mit Vorbehaltsgebieten.

#### Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020

In der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge /5/ aus dem Jahr 2020 ist Stolpen ein Grundzentrum mit den besonderen Gemeindefunktionen Tourismus und Gewerbe. Die Zuweisung der besonderen Gemeindefunktion „Gewerbe“ an Stolpen erfolgt allerdings nur aufschiebend bedingt, bis ein konkretes Ansiedlungsinteresse am Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe GE09 südlich Langenwolmsdorf in Anspruch genommen wird. Bis zum Wirksamwerden der Gemeindefunktion „Gewerbe“ hat die Stadt Stolpen „die Ausweisung von Bauflächen am Bedarf ihres Nahbereiches auszurichten“ /5/. Es ist gelegen auf der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden- Stolpen -Neustadt in Sachsen.

Dies unterstreicht erneut die Bedeutsamkeit des Bahnhofes im Plangebiet, welcher einen wichtigen Ankunfts- und Abfahrtspunkt für Einwohner und Touristen darstellt. Die (Luftlinie) nur ca. 1,1 km vom Bahnhof entfernte Burg Stolpen wird im Regionalplan als historisches und sichtexponiertes Kulturdenkmal (Nr. KD11) ausgewiesen und dient auch als Grund für die Ausweisung der besonderen Funktion „Tourismus“ für das Grundzentrum. Des Weiteren verläuft die Bahnstrecke auch entlang der im Regionalplan ausgewiesenen Verbindungs- und Entwicklungsachse.



**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 02.08.2022

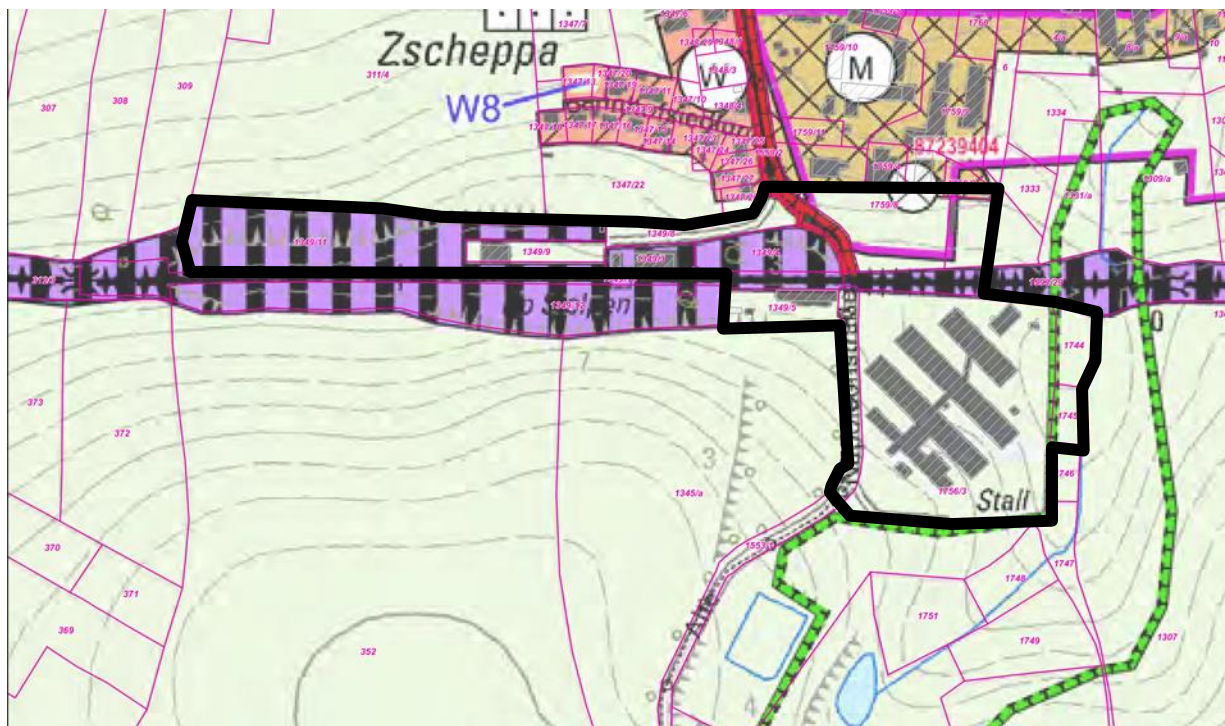
Seite 9 von 16

Bei den landwirtschaftlichen Flächen, welche an die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete und Sondergebiete angrenzen, handelt es sich um Vorranggebiete für die Landwirtschaft.

**4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen aus dem Jahr 2015 weist im Geltungsbereich Bahnanlagen und Flächen für die Landwirtschaft aus. (Vgl. Abbildung 2) Demzufolge handelt es sich bei der Planvorhabenfläche um den planungsrechtlichen Außenbereich. Weiterhin befinden sich Teile des südöstlichen Randes des Geltungsbereiches auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese bildet die östliche und südliche Grenze des Bebauungsplanes.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen somit dem Planvorhaben, weshalb dieser gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert wird. Dabei wird auch die Darstellung der Gleisanlagen (violett) dem aktuellen Stand angepasst. Die bisherige Darstellung der Gleisanlagen im Flächennutzungsplan entspricht mittlerweile nicht mehr den tatsächlichen Ausdehnungen.



**Abbildung 2:** Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches  
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage /6/

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 02.08.2022

Seite 10 von 16

**5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte****5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****5.1.1 Art der baulichen Nutzung**Mischgebiet

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

**Ebenso sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Gewerbegebiete

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

**Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.**

Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung

**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 notwendigen betriebszugehörigen Nebenanlagen (wie Zu-/Ablufteinrichtungen, Futtersilos, Güllebehälter in geschlossener Bauweise).**

Sonstiges Sondergebiet Obstbau

**Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Obstbau“ dient der Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Obsterzeugnisse.**

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

Nordwestlich der Bahngleise wird ein Mischgebiet ausgewiesen, das der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Stolpen entspricht und gleichzeitig den bestehenden Charakter der angrenzenden Bebauung gerecht wird.

Auf den nordöstlich und südlich der Bahnstrecke gelegenen Flächen werden Sondergebiete und Gewerbegebiete zur städtebaulichen Sicherung und Ordnung der bestehenden Nutzungen ausgewiesen und langfristig die Standorte planungsrechtlich zu sichern.

Es werden Angaben zu zulässigen Vorhaben bzw. baulichen Angaben getroffen und für das

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 02.08.2022

Seite 11 von 16

Sondergebiet „Tierhaltung“ Rahmenbedingungen zu Tierplatzzahlen vorgegeben.

Zur Wahrung des ländlichen bzw. dörflichen Charakters des vorliegenden Plangebietes sowie der angrenzenden Flächen ist die Einrichtung von Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Tankstellen würden das bestehende städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild stark beeinträchtigen. Weiterhin besteht aufgrund eines im Vergleich zu den umliegenden Siedlungsgebieten sehr geringen Verkehrsaufkommens keine Notwendigkeit für eine Tankstelle. Vergnügungsstätten stehen dem Charakter des vorliegenden Plangebietes sowie der angrenzenden Flächen entgegen. Die vorliegende Bebauung charakterisiert sich durch ein ländliches Erscheinungsbild in sehr ruhiger Lage. Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde diesen Charakter aufheben und für ein ungewolltes Verkehrsaufkommen in diesem Siedlungsbereich sorgen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Zulässige Höhe baulicher Anlagen

**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.**

Die Höhenfestsetzungen nehmen die Höhen der bestehenden, angrenzenden, Gebäude auf. Die festgesetzten Höhen ergeben ein in sich schlüssiges städtebauliches Bild, gliedern die Gebäude in die umliegende Bebauung ein und fördern die optische Zusammenführung der vorliegenden Siedlungseinheiten.

#### Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

**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<sub>1</sub> und SO<sub>1</sub> punktuell Silos mit ihren Förderanlagen und Abluftreinigungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 20 m errichtet werden.**

Die Ausnahmen von den zulässigen Höhen für technische Anlagen und Dachaufbauten stellen keine Beeinträchtigung des vorliegenden Städtebaus dar, da sie sich optisch gegenüber den Gesamtgebäuden zurücknehmen.

Die Ausnahme der festgesetzten Höhen in GE<sub>1</sub> und SO<sub>1</sub> für Silos dient der Ansiedlung von Betrieben, welche aufgrund technischer Anforderungen die Errichtung von Abluftreinigungsanlagen oder Silos erforderlich machen.

Für das Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> und das Sondergebiet SO<sub>2</sub> sind Ausnahmen von den festgesetzten Höhen nicht zulässig. Dies dient der Wahrung des Erscheinungsbildes der angrenzenden Wohnnutzungen.

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 02.08.2022

Seite 12 von 16

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

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

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung werden je Baugebiet eigene Höhenbezugspunkte (in m ü. NHN) ausgewiesen. Diese Umsetzung der Festsetzung ergibt sich anhand der unterschiedlichen Geländeneiveaus in den einzelnen Teilflächen.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

**Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.**

Die Grundflächenzahl in den Gebieten richtet sich nach den in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten sowie der gängigen Praxis. Durch die Festsetzung der jeweiligen Grundflächenzahl wird ein breites Realisierungsspektrum ermöglicht und damit dem Entwicklungsbedarf der lokalen und regionalen Wirtschaft entsprochen.

**5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**Bauweise

**Allgemein ist eine offene Bauweise festgesetzt.**

**Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO in GE<sub>1</sub> und SO<sub>1</sub> eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.**

Für das Mischgebiet MI, das Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> sowie das Sondergebiet SO<sub>2</sub> welche alle nördlich der Bahntrasse gelegen sind und an die Häusergruppe Zscheppa angrenzen, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung berücksichtigt.

Für das Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> und das Sondergebiet SO<sub>1</sub> wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 Meter zu ermöglichen und somit der aktuellen Nachfrage an Bauflächen entsprochen. Indem die Bahnstrecke die jeweiligen Gebiete optisch von den angrenzenden Siedlungseinheiten trennt, fügt sich die vorliegende Festsetzung städtebaulich ein.

Überbaubare Grundstücksfläche

**Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet.**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt. Grundsätzlich wurde ein Abstand von mindestens 3 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten, da laut SächsBO Abstandsflächen auf dem Grundstück liegen und mindestens 3 m tief sein müssen.

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 02.08.2022

Seite 13 von 16

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen in ihrer Größe und ihrem Zuschnitt eine große Vielfalt für die Realisierung baulicher Anlagen.

**5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

***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.***

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Damit wird einer Flächeninanspruchnahme über das notwendige Maß hinaus entgegengewirkt.

Für die Einrichtung von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung in der gültigen Fassung zu berücksichtigen.

**5.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung**

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

Die Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung erfolgen im Rahmen der Entwurfserstellung.

**5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen****5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten**

***In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> sowie den Sondergebieten SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> 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.***

Die festgesetzten Dachformen dienen der ortsbildverträglichen Gestaltung von Dächern sowie der Sicherung eines stimmigen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlungseinheit.

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 02.08.2022

Seite 14 von 16

Zur Förderung der erneuerbaren Energien sind Photovoltaikanlagen auf den südseitigen Dächern zugelassen. Diese Ausrichtung vermeidet Lichtspiegelungen in Richtung des Kulturdenkmals Burg Stolpen.

**5.2.2 Fassaden**

***In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> sowie den Sondergebieten SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> 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<sub>1</sub> zulässig.***

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

Das Ziel der textlichen Festsetzungen ist die ortsbildverträgliche Gestaltung der Fassaden, sodass ein harmonischer Gesamteindruck des Städtebaus in der vorliegenden Siedlungseinheit umgesetzt wird. Die Festsetzung einer zurückhaltenden Farbgebung ermöglicht ein ausgewogenes Erscheinungsbild, ohne Ausprägung von Dominanten.

**5.2.3 Einfriedungen**

***In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> sowie den Sondergebieten SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> 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.***

Die textliche Festsetzung dient der ortsbildverträglichen Gestaltung von Einfriedungen.

Für die Umgrenzung der Gewerbegebiete sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sollen gewährleisten, dass das Betriebsgelände nicht durch die Öffentlichkeit genutzt und somit Unfällen vorgebeugt wird.

Im Mischgebiet sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig um eine ortsbildverträgliche Gestaltung zu erreichen.

Mit dem Verzicht auf Mauern und Höhenbegrenzung der Sockel wird die Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere am Siedlungsrand (z. B. Igel) gewährleistet.

**5.2.4 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.***

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 02.08.2022

Seite 15 von 16

***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.***

Es sind ausschließlich Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig. Somit wird sichergestellt, dass es sich um Eigenwerbung und nicht um Fremdwerbung handelt. Letztere ist im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen. Weiterhin wird damit vermieden, dass das Plangebiet als Werbeträger für Produkte dient, die nicht im Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung stehen.

Für die Werbeanlagen kann eine dezente, nicht störende Beleuchtung verwendet werden. Bewegliche Werbeträger und Werbeprojektionen sind nicht zulässig. Damit wird eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer bei Dämmerung und Dunkelheit vermieden. Zusätzlich wird die Lichtimmission auf ein verträgliches Maß reduziert.

**5.3 Hinweise**

Im Textteil des Rechtsplanes werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise zu Artenschutz, Bauzeitenregelung, Altlasten, Kampfmittelbelastung, Archäologische Bodenfunde, Belange des Vermessungswesen, Natürliche Radioaktivität sowie Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegeben.

Die Hinweise dienen der umfassenden Information des Bauherren.

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Fassung vom 02.08.2022

Seite 16 von 16

**6 Quellen****6.1 Rechtliche Grundlagen**

- /1/ BAUGB | BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- /2/ BAUNVO | VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- /3/ SÄCHSBO | Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

**6.2 Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis**

- /4/ LANDESDIREKTION SACHSEN (HRSG.) (2021): RAPIS. KARTENPROJEKT UMWELT. URL: [HTTPS://RAPIS.IPM-GIS.DE/CLIENT/?APP=UMWELT](https://rapis.ipm-gis.de/client/?app=umwelt) [letzter Zugriff am 10.06.2022].
- /5/ REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERES ELBTAL/OSTERZGEBIRGE (HRSG.) (2019): REGIONALPLAN. 2. GESAMTFORTSCHREIBUNG 2020. URL: [HTTPS://RPV-ELBTALOSTERZ.DE/REGIONALPLANUNG/REGIONALPLAN-2020](https://rpv-elbtalosterz.de/regionalplanung/regionalplan-2020) [LETZTER ZUGRIFF AM 15.06.2022]
- /6/ STADT STOLPEN (HRSG.). (2015): FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN. BEGRÜNDUNG. GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 27. APRIL 2015
- /7/ STADT STOLPEN (HRSG.). (2015): FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN. PLANZEICHNUNG TEIL NORD. GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 27. APRIL 2015
- /8/ SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (HRSG.) (2013): Landesentwicklungsplan 2013. URL: <https://www.landesentwicklung.sachsen.de/landesentwicklungsplan-2013-4794.html> [letzter Zugriff am 10.06.2022].