

**STADT STOLPEN**  
**LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE**

**BEBAUUNGSPLAN**

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



**TEIL B**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**- V O R E N T W U R F -**

**PROJEKT: 2302 VOM: 06.11.2023**

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrh Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 566 0 330  
Fax 03596 - 566 0 331

## Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	3
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
1.1	GE - GEWERBE GEBIET .....	4
1.2	SO RW = SONDERGEBIET RETTUNGSWACHE .....	4
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
3	BAUWEISE .....	4
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 .....	5
7.1.2	BESCHRÄNKUNG DER AUßENBELEUCHTUNG .....	6
7.1.3	VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, VERWENDUNG VON WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG .....	6
7.1.4	VERZICHT AUF DACHEINDECKUNG MIT UNBESCHICHTETEM METALL .....	7
7.1.5	BODENFUNDE, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE.....	7
7.2	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN.....	7
7.2.1	PFLANZUNG EINER BAUMREIHE AN DER BISCHOFSWERDAER STRAÙE .....	8
7.2.2	PFLANZUNG EINER HECKE/ GEHÖLZFLÄCHE .....	8
7.2.3	WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN MAßNAHMEN .....	8
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	10
1.	ÄUßERE GESTALTUNG .....	10
2.	EINFRIEDUNGEN .....	10
3.	WERBEANLAGEN.....	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 .....	11
2.3	GEOLOGISCHE DATEN .....	12
3.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN .....	12

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
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 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
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 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
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 Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 06.11.2023 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Rettungswache“ Stolpen

### 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 - GEWERBEGEBIET**

(gem. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- 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.

## 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

GH maximale Gebäudehöhe in Metern siehe Eintrag in der Planzeichnung

TH maximale Traufhöhe in Metern siehe Eintrag in der Planzeichnung

0 -30° zulässige Dachneigung

Bezugspunkt 392,0 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 nach der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt-06) 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**

In der Fassung des Vorentwurfs stellen die Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen einen vorläufigen Bearbeitungsstand dar. Eine Fortführung erfolgt, untersetzt mit der Bilanz und genauen Flächenangaben, in der Entwurfsplanung.

##### **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. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen. Die Lampen dürfen eine Bauhöhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Es sind generell warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil zu verwenden wie z.B. Natrium-Niederdruck/Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin / Lichtspektrum um 590 nm.

Das nächtliche Beleuchtungsniveau ist in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 5:00 Uhr auf mindestens 50 % des geplanten Lichtniveaus zu reduzieren.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Kompensations-Pflanzflächen sind von jeglicher direkten 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 Planumbereich 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.

#### **7.1.5 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 bei den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

#### **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 stehen bereits fest.

### **7.2.1 PFLANZUNG EINER BAUMREIHE AN DER BISCHOFSWERDAER STRAÙE**

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 m<sup>2</sup> (3 m breiter Grünstreifen x 10 m Abstand) zur Verfügung. Sollte diese Fläche durch Zufahrten oder unterirdische Medien begrenzt werden, sind mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen und der Einsatz besonderer Substrate und Schutzmaßnahmen 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 anzulegen. (Flächenangabe erfolgt im Entwurf)

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/ m<sup>2</sup>

### **7.2.3 WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN MAÙNAHMEN**

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*),  
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*),  
Öhrchen- 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)

Kleine Bäume:

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

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

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

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG**

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

Materialien für Verkleidungen wie Kunststoff und Metall sind unzulässig.

Die Farbwahl der Fassaden ist auf gedeckte, gebrochene, warmfarbige Pastelltöne - Fassadenfarben innerhalb der Farbskala von braun, grün, beige und gelb beschränkt. Ungebrochenes Weiß, grelle und reflektierende Farbgebungen sind unzulässig.

### **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.

### **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, Verkipungen 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**

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.

Hirdina  
Bürgermeister