

STADT STOLPEN

BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET SCHLOSSBERG“

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, 322)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss von nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage des Baugebietes am Eckpunkt des jeweiligen Baufters im Höhenbezug DHHN 92.

Obere Bezugspunkte:

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut

Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.2.3 **Grundflächenzahl** gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist unzulässig.

1.2.4 **Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 20 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 **Bauweise** gemäß § 22 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan

1.3.2 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.3.3 **Stellung der baulichen Anlagen**
- Firstrichtung entsprechend Planeintrag -

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze (offen oder überdacht) auf dem Baugrundstück herzustellen.

Garagen sind im Baugebiet WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebengebäude sind zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) unzulässig.

Außengeräte von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Für Baugrundstücke, für die in der Planzeichnung die Lage der Einfahrtbereiche festgesetzt ist, sind über diese Einfahrtbereiche an die Verkehrsfläche anzuschließen.

Für alle übrigen Baugrundstücke ist die Lage der Einfahrt frei wählbar.

1.7 Flächen mit Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:

LR 1: Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“

LR 2: Fläche mit Leitungsrecht für Abwasserleitung zugunsten der Eigentümer des mittleren Baugrundstücks auf der Südseite der Planstraße B

LR 3: Fläche mit Leitungsrecht für Abwasserleitung zugunsten der Eigentümer des mittleren Baugrundstücks auf der Südseite der Planstraße C

LR 4: Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der ENSO

LR 5: Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

M1: Maßnahmen zum Schutz des Bodens

M1a: Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen auf den privaten Grundstücken ist ausschließlich in teilversiegelter Form (aus Pflaster mit offenen Fugen oder Materialien mit gleichem oder geringerem mittlerem Abflussbeiwert ($\psi_m \leq 0,5$) gemäß DWA-M 153) zulässig.

M1b: Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauzeit

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen.

Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wieder verwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.

Da der Boden selbst stark erosionsgefährdet durch wild abfließendes Wasser ist, ist darauf zu achten, dass unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten und sofern nicht gleich darauf die Baumaßnahmen für die Wohnhäuser beginnen, eine Begrünung der Flächen vorgenommen wird.

Die Flächeninanspruchnahme von Baustraßen, Bau- und Montageplätzen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Soweit für die Errichtung zeitweiliger Bauunterkünfte, Lager-, Arbeits-, Stellflächen usw. nicht auf bereits befestigte Flächen oder Bereiche zukünftiger Versiegelung zurückgegriffen werden kann, ist die Basisfläche mit einer Sauberkeitsschicht oder mit einer Vliesauflage zu versehen und eine - falls erforderlich - Platzbefestigung mittels Schotter, Kies, Sand o.ä. Materialien vorzunehmen. Nach erfolgtem Rückbau sind die Flächen wieder aufzulockern.

M2: Anpflanzung Streuobstwiese

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist jeweils eine Streuobstwiese mit halb- und hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten anzulegen und extensiv zu bewirtschaften (2-mal jährliche Mahd, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni oder extensive Beweidung). Der Umfang der Maßnahmenflächen M2 beträgt insgesamt ca. 2.400 m².

M3: Entsiegelung und Anlage Extensivgrünland in Lauterbach, Flst. 176/3

Auf den in der Planzeichnung des Ausgleichsbebauungsplans festgesetzten Flächen (Teile von Flst. 176/3 Gemarkung Lauterbach) sind der Gebäudebestand zurückzubauen und Flächenbefestigungen zu entsiegeln, die Fläche ist im Anschluss dauerhaft extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Der Umfang der Maßnahmenflächen M3 beträgt ca. 500 m².

M4: Entsiegelung und Anlage Extensivgrünland in Lauterbach, Flst. 260 und T.v. 250/7

Auf den in der Planzeichnung des Ausgleichsbebauungsplans festgesetzten Flächen (Flst. 260 und T.v. 250/7 Gemarkung Lauterbach) sind der Gebäudebestand zurückzubauen und Flächenbefestigungen zu entsiegeln, die Fläche ist im Anschluss dauerhaft extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Der Umfang der Maßnahmenflächen M4 beträgt ca. 180 m².

M5: Ergänzung von straßenbegleitenden Baumreihen im Stadtgebiet Stolpen

Entlang des Wirtschaftsweges von der S 159 zum Stadtgut Stolpen sind zur Ergänzung der Baumreihen auf dem Flst. 1419/17 Gemarkung Stolpen insgesamt 30 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (10 x Prunus Avium, 10 x Sorbus untermedia, 10 x Malus x purpurea, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

1.9 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Pfg 1: Anpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind straßenbegleitend Einzelbäume Laubbäume Spitzahorn (Acer platanoides ‚Cleveland‘) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

1.9.2 Pfg 2: Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind zusätzlich zu den Pflanzgeboten pfg 1 entsprechend dem in der Planzeichnung festgesetzten Umfang Obst- oder Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf innerhalb des Baugrundstücks abgewichen werden.

Es sind heimische standortgerechte Arten der Pflanzenauswahlliste zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

1.9.3 Pfg 3: Baugebietseingrünung gegenüber der freien Landschaft

Innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Laubsträucher als zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Pflanzen der Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Pflanzdichte: 1 Strauch pro 1,5 m² privater Grünfläche,

Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. 2 x v., h 60 –100 cm.

1.9.4 Zeitlicher Ablauf der Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen.

1.10 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

1.11 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlagen des Baugebietes WA sind entsprechend Eintrag in der Planzeichnung am Eckpunkt des jeweiligen Baufensters im Höhenbezug DHHN 92 festgesetzt. Die Höhenlage anderer Punkte ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlagen zu ermitteln.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu +/- 0,50 m gegenüber der festgesetzten Höhenlage zulässig.

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind entsprechend Eintrag in der Planzeichnung am Eckpunkt des jeweiligen Baufensters im Höhenbezug DHHN 92 festgesetzt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Gebäudekubatur

Die Grundrisse der Hauptgebäude sind rechteckig auszubilden mit einem Verhältnis von First- zu Traufseite von mindestens 1:1,35.

2.1.2 Dachform

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer.

Der Anteil von Dachaufbauten darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen. Dacheinschnitte sind an Hauptgebäuden unzulässig.

Es ist ein Dachüberstand von maximal 0,20 m am Ortgang sowie von max. 0,40 m an der Traufseite zulässig.

Die Kniestockhöhe, d.h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut, wird mit maximal 1,00 m festgesetzt.

2.1.3 Dachneigung

- nach Eintrag im Lageplan -

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.1.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit rottonigen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Flachdächer sind auch in begrünter Ausführung zulässig.

Solarelemente für solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen sind nur auf anthrazitfarbenen Dacheindeckungen in kompakter rechteckiger Anlagenform auf maximal 25 % der südexponierten Dachflächenhälfte zulässig (flächenbündiger Einbau), wobei von First, Traufe und Giebel ein Mindeststand der Elemente von 0,75 m einzuhalten ist.

2.1.5 Fassaden

Fassaden sind - bezogen auf jedes einzelne Gebäude - zum überwiegenden Anteil als klassische Putzfassaden auszuführen. Darüber hinaus sind im Obergeschoss holzverschaltete Anteile und am Gebäudesockel Naturstein zulässig.

Reine Holzfassaden, insbesondere in Block- oder Blockbohlenbauweise sind unzulässig.

Farben sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebrochen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.1.6 Fassadenöffnungen

Fassadenöffnungen sind mit Ausnahme von Garagentoren ausschließlich in hochrechteckigen Proportionen auszubilden, bei größeren Formaten ggf. in Form von regelmäßigen Reihungen.

2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

2.2.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.3 Grundstückseinfriedungen

Thujahecken, Mauern und Sockel sind als Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Pflanzenauswahlliste

Laubbäume (pfg 1)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Laubsträucher (pfg 2)

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Hirschholunder	Sambucus racemosa

Obstgehölze Hochstamm

3.2 Artenschutzrecht

3.2.1 Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung einschließlich Fällung und Rodung der Bäume ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollte die Bauzeitbeschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung durchzuführen.

3.2.2 Kontrolle von Gebäuden auf streng geschützte Tierarten vor Abbruchmaßnahmen

Gebäude sind vor Abbruch von einem Sachverständigen auf das Vorhandensein geschützter gebäudebewohnender Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn des Abrisses bekannt zu geben. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist zugleich der Fledermausverband zwecks Abstimmung der weiteren Schritte zu informieren.

3.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes

M6: Ersatzmaßnahme Umsetzung Storchhorst

Das verbleibende Kompensationsdefizit soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch den Ersatzneubau eines Weißstorchhorstes auf dem Flst. 642/1 Gemarkung Hohnstein erfolgen. Die Eigentümerzustimmung liegt vor.

Die rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt vertraglich zwischen der Stadt Stolpen und dem Eigentümer des Grundstücks vor Satzungsbeschluss.

3.4 Hinweis zum Denkmalschutzrecht

3.4.1 denkmalgeschützte Sachgesamtheit „ehemaliger Tiergarten und Stadtpark“

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb der Sachgesamtheit „ehemaliger Tiergarten und Stadtpark“, welche nach § 2 SächsDSchG als Kulturdenkmal erfasst ist.

3.4.2 Archäologischer Relevanzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Vorliegen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung begonnen werden.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen archäologische Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie (Grabungen) durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind durch das Landesamt für Archäologie sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Die ausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG schriftlich hinzuweisen.

3.5 Hinweis zum Bodenschutz

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

Gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG sind verursachte oder bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Dies gilt insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.) im Zuge von Erd- und sonstigen Bauarbeiten. In diesem Fall sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen. Die Kontaminationsherde sind zu sichern und die zuständige Umweltbehörde in Kenntnis zu setzen.

3.6 Hinweis zum Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden wird eine Untersuchung des Bodens in der Baugrube empfohlen, um die Radonklasse des Baugrundes zu bestimmen. Sofern Räume zum längeren Aufenthalt von Personen im Keller angeordnet werden, wird im Plangebiet eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude empfohlen. Die Bauausführung von Räumen im Keller sollte auf die Einhaltung des maximalen Referenzwertes der EU-Richtlinie von 300 Bq/m³ ausgerichtet werden.

3.7 Hinweis zur Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen

Die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen (Wasser/Wasser- oder Wasser/SoleWärmepumpe) erfordern grundsätzlich einer Bohranzeige nach § 49 Abs. 1 WHG.