

# STADT STOLPEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



## Bebauungsplan „Ziegeleistraße II“ im Ortsteil Helmsdorf

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

TEIL B

### **SATZUNG**

Projekt: 1230  
vom 30.09.2013, zuletzt geändert am 25.08.2014

## INHALTSVERZEICHNIS

### RECHTSGRUNDLAGEN

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
1.1	MISCHGEBIET	4
1.2	GE - GEWERBEGEBIET	5
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.	BAUWEISE	5
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	6
5.	VERKEHRSFÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFÄCHEN	6
6.	FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG	7
7.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	7
8.	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	7
9.	MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEI-DUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	7
10.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	8
11.	ABLEITUNG UND VERSICKERUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER	11
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN	12
2.	WERBEANLAGEN	12
3.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	12
4.	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	12
III	HINWEISE	13
1.	BODENSCHUTZ	13
1.1	ERDAUSHUB	13
1.2	MUTTERBODEN	13
2.	MELDEPFLICHT	13
2.1	BODENBELASTUNGEN	13
2.2	BODENFUNDE	13
2.3	GEOLOGISCHE DATEN	14
3.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN	14
1.	BÄUME	16
2.	STRÄUCHER UND GROSSSTRÄUCHER	16
3.	KLETTERPFLANZEN ZUR FASSADENBEGRÜNUNG	16
4.	EMPFOHLENE EINHEIMISCHE OBSTGEHÖLZE	17

### ANLAGE PFLANZLISTE

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert am 27. Januar 2012 durch Artikel 23 des Gesetzes zur Neuordnung von Standorten der Verwaltung und der Justiz des Freistaates Sachsen (Sächsisches Standortegesetz - SächsStOG) (SächsGVBl. Nr. 4 vom 22.02.2012, S. 130)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2013 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 05.07.2013, S. 451)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004, SächsGVBl. S. 482, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. Nr. 6 S. 468)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 25.08.2014, im Maßstab 1 : 750 werden folgende

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 4, 8, 11 BauNVO und § 1 Abs.6 BauNVO)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen bedeuten:

##### **1.1 MISCHGEBIET**

(gem. § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO gewerbliche Nutzungen, die sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Bestand befinden zugelassen.

Die Aufnahme neuer Nutzungen in der Umgebung hat darauf Rücksicht zu nehmen, sie dürfen die vorhandene Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

## 1.2 GE - GEWERBEGEBIET

(gem. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden 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.

Unzulässig sind:

Lagerflächen für Schüttgüter, Schrott, Abfälle und Autowrackteile sowie ähnlich wirkende Lager.

Lagerflächen als Nebenanlagen zu Handwerks- und Gewerbebetrieben bleiben davon unberührt.

## 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 die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplanes über die:

GRZ - Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

GFZ - Geschossflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

GH - Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO als Höchstwert

bestimmt.

Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung Teil A festgelegte Bezugshöhe.

## 3. BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

### 3.1 Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (siehe Planeintrag).

- 3.2** Besondere Bauweise (b) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als Einzel- oder gruppierte Baukörper bis zu einer Länge von 80 m, abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO (siehe Planeintrag).

#### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(siehe Eintragungen im Plan)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **5. VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Gehweg, Verkehrsfläche und Bankett enthalten.

Verkehrsr Grünflächen (V) sind als gesonderte Flächen ausgewiesen.

Eine genaue Anzahl von Zufahrten zur Kreisstraße kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht konkretisiert werden. Grundsätzlich sind die an der Planstraße angrenzenden Baufelder (Baufeld 1 und westlicher Bereich von Baufeld 2) über die betreffende Planstraße zu erschließen. Bei den übrigen Baufeldern ist die Anzahl von Zufahrten abhängig von der zukünftigen Anzahl von Nutzungen.

Das Baufeld Nr. 2 ist im westlichen Bereich (zw. Planstraße und Baufeld Nr. 3) über Zufahrten von der Planstraße zu erschließen. Im östlichen Bereich kann das Baufeld Nr. 2 in Abhängigkeit der Nutzungen mit 1-3 Zufahrten zur Kreisstraße erschlossen werden. Pro Gewerbeeinheit ist eine Zufahrt erlaubt.

Das Baufeld Nr. 3 ist ein bereits vorhandenes Mischgebiet und über eine bestehende Zufahrt zur Kreisstraße erschlossen.

Das Baufeld Nr. 4 kann in Abhängigkeit der Anzahl der Nutzungen mit 1-2 Zufahrten zur Kreisstraße erschlossen werden. Auch hier wird pro Gewerbeeinheit eine Zufahrt erlaubt.

Ausnahmsweise wird für Baufeld 1 gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung 1 Ausfahrt zugelassen, die in einer Breite von bis zu 8 m über die Grünfläche geführt werden kann.

Die Beseitigung der Mittelinsel zwischen Baufeld 2 und 4 wird an die Bedingung geknüpft, dass bei Erfordernis einer Verkehrsberuhigung diese finanziell durch die Stadt Stolpen getragen wird.

Die Ausfahrt der Erschließungsstraße auf die K 8715 ist durch einen auf 3 cm abgesenkten Bord von der Kreisstraße zu trennen.

Grundstückstore sind nach innen zu öffnen.

Im Bereich von Straßeneinmündungen, sowie von Grundstücksein- und Ausfahrten sind Sichtfelder nach der Richtlinie zur Anlage von Knotenpunkten (RAS – K) 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. FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.13 und 14 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Für die Löschwasserversorgung wird der Standort eines Löschwasserbehälters ausgewiesen. Der Standort ist als Feuerwehrezufahrt auszuweisen und ganzjährige Zugängigkeit zu gewährleisten.

## **7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**

(§ 9, Abs.1, Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im öffentlichen bzw. rechtlich gesicherten Raum anzuordnen. Dargestellt ist:  
Hauptversorgungsleitung Elektro – Mittelspannungskabel  
Trasse für Niederschlagswasser  
Nutzungsart und Dimension entsprechend Planeinschrieb.

## **8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan  
Folgende Rechte werden festgelegt.

- |      |  |
|------|--|
| LR 1 | für die Energieversorgung Sachsen Ost AG sowie die Stadt Stolpen   |
| LR 2 | für den Wasser- und Abwasserverband "Mittlere Wesenitz" sowie die Stadt Stolpen  |
| LR 3 | die Stadt Stolpen, für die Energieversorgung Sachsen Ost AG, Gas sowie für den Wasser- und Abwasserverband "Mittlere Wesenitz" |

## **9. MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

Zur Sicherung von schädlichen Einwirkungen auf angrenzende Bebauung werden für alle Gewerbeflächen Emissionskontingente als flächenbezogene Schallleistungspegel – LEK in dB (A) für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten

Teilfläche Nr.	Gebiets- einstufung	Größe in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent (flächenbezogener Schalleistungspegel) L <sub>EK</sub> in dB(A)	
			tags	nachts
BF 1	GE	6.196	70	53
BF 2	GE	18.822	61	46
BF 3	MI	3.264	51	35
BF 4	GE	3.023	66	47

Quelle: Auszug Bericht Nr. 14-2843 / 02 – Emissionskontingentierung - Schallschutz Cosulting Dr. Fürst

Die Einhaltung der festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen.

## 10. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

### 10.1 Pflanzgebot 1 – Bäume

Gemäß Planeintrag ist eine Laubbaumreihe mit einem Pflanzabstand von 10 bis 12 m, unter Beachtung der Ausfahrten zu pflanzen. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubgehölze entsprechend Pflanzliste Anlage 1 zu verwenden.

Als Richtqualität für die Pflanzware im Straßenraum gilt: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Mindeststammumfang 10–12 cm. Die Bäume sind mit jeweils 2 Baumpfählen zu verankern und gegen Verbiss zu schützen.

Die Bäume gelten nicht als Zubehör der Kreisstraße.

### 10.2 Pflanzgebot 2 – Heckenstreifen

Die Randbereiche des Bebauungsplangebietes mit direktem Übergang zur freien Feldflur bzw. zu Wiesenflächen werden mit einem 15 m breiten Grünstreifen zur Anpflanzung von Heckengehölzen versehen. Diese Grünflächen sind lückenlos mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Auf je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind folgende Gehölze gemäß der Pflanzliste, Anlage 1 zu pflanzen und zu unterhalten:

5 Laubbäume

5 Großsträucher

20 mittelgroße Sträucher

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.



Der Unterwuchs ist als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen.  
Das Mähgut ist zu entfernen.

### **10.3 Pflanzgebot 3 - Biotop-Vernetzungstreifen** (ohne Plandarstellung)

#### **Innerhalb des Plangebietes**

Im Bereich der neuen Gewerbe-Grundstücksgrenzen sollen Vernetzungskorridore als private Grünflächen wie folgt angelegt werden:

- lockere Bepflanzung mit Büschen und Laubbäumen; pro 50 laufende Meter Grundstücksgrenze mindestens 3 Laubbäume und 5 Sträucher - Artenwahl gemäß Pflanzliste (Anlage 1),
- Durchführung einer einmaligen jährlichen Pflege zur Funktionserhaltung.

### **10.4 Grundstücksbepflanzung**

Für die einzelnen Bebauungsflächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt, welches sich auf die Flächen bezieht, die innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen, aber nicht bebaut werden dürfen. Entsprechend der Grundflächenzahl des Bebauungsplanes dürfen 20 % der Fläche nicht bebaut werden.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> unbebaubarer Grundstücksfläche sind jeweils ein (1) Baum und zwei (2) Sträucher gemäß der Pflanzliste (Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Bepflanzung soll in Gruppen von 2 - 3 Bäumen bzw. Sträuchern zusammengefasst und an den für den Betriebsablauf geeigneten Stellen angeordnet werden.

### **10.5 Erhaltung von Bäumen**

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen.

### **10.6 Begrünte Stellplätze**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grundstücken mit 8 und mehr Einstellplätzen je angefangene 6 Einstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

### **10.7 Versickerung von Regenwasser auf Stell- und Parkplätzen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Parkplätze für Pkw mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

### **10.8 Anforderungen an Anpflanzungen**

Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher gemäß der in Anlage 1 abgedruckten Artenliste zulässig. Auch Obstbäume regionaltypischer Arten und Sorten sind möglich.

## **10.9 Empfehlung Fassadenbegrünung**

Alle Fassadenflächen der Gebäude auf Randgrundstücken, die aus dem Bebauungsgebiet zur freien Flur hin orientiert sind und auf einer Länge von 5 Metern keine Öffnungen aufweisen, sind zu mindestens 50% mit Kletterpflanzen gemäß den Pflanzenempfehlungen Anlage 1 unter Punkt 3 zu begrünen.

## **10.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Zur Absicherung einer ausgeglichenen Öko-Bilanz sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich.

Dazu werden dem Bebauungsplan folgende Maßnahmen zugeordnet.

### **10.10.1. Streuobstwiese**

Im Bereich der neuen südlichen Gewerbe-Grundstücksgrenzen soll ein Vernetzungskorridor als private Grünflächen wie folgt angelegt werden:

- Anlage einer Streuobstwiese bestehend aus Hochstämmen
- Pflanzabstand 10 x 10 m
- extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen zwischen den Obstgehölzen

Siehe Punkt 10.8 für die Anforderungen an die Pflanzqualität.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

### **10.10.2 Teichrenaturierungen**

Um die durch die Bebauung entstehenden Funktionsminderungen des Naturhaushaltes auszugleichen, sind auf dem Flurstück Nr. 759 der Gemarkung Lauterbach ca. 2.656 m<sup>2</sup> zweier beieinander liegender intensiv bewirtschafteter Teiche in naturnahe, ausdauernde Kleingewässer einschließlich des umgebenen Grünbereichs zu renaturieren.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Versehen der Böschung der Teiche mit Steinsetzungen bzw. –schüttungen
- Ersetzen der kleinen Ständer durch größere
- Rodung der Stöcke im Uferbereich
- Öffnung des Grabens unterhalb des Teiches 1 bis kurz vor dem Weg.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird Ersatzlebensraum für die Tierwelt geschaffen sowie die Retentionsfunktion des Bodens verbessert.

Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan Ziegeleistraße zugeordnet.

### **10.10.3 Entsiegelung mit anschließender Renaturierungen**

Auf dem Flurstück Nr. 183/3 der Gemarkung Altstadt sind 2 Objekte abzubauen, die Materialien fachgerecht zu entsorgen, die Böden aufzulockern und mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Die Umsetzung der Entsiegelungsmaßnahmen kann abschnittsweise, je nach Inanspruchnahme der Bebauungsplanflächen erfolgen.

Die Abbruchobjekte befinden sich auf privatem Grund. Zur Umsetzung und dauerhaften Erhaltung der Renaturierung ist zwischen der Stadt Stolpen und der Erbgemeinschaft die Maßnahme vertraglich zu regeln. Im Vertrag ist sicherzustellen, dass keine Neubebauung erfolgen darf und dies nach Verkauf oder Verpachtung weiter gelten muss.

Die Entsiegelung wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

## **11. ABLEITUNG UND VERSICKERUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER**

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Im Planungsgebiet sind die Untergrundverhältnisse mit Ausnahme des östlichen Bereiches des Baufeldes Nr. 4 so, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Es wird vorgeschlagen unbelastetes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauch- bzw. Gießwasser zu verwenden.

Die nicht verwendbaren Restmengen sind über eine Rohrleitung dem Ziegeleibach zuzuleiten. Für die Ableitung wird parallel zur Kreisstraße ein Leitungsrecht vorgesehen.

Für die Flächen im Baufeld Nr. 4 südlich der Kreisstraße K 8715 ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist über Zisternen, Mulden oder andere Versickerungseinrichtungen zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Abführung des Überlaufes dieser Einrichtungen soll als Notablauf ebenfalls in den Ziegeleibach abgeschlagen werden.

Eine Abstimmung mit dem Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde Dürrehörsdorf-Dittersbach für den Stürzabach muss erfolgen.

---

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

( § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO)

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN**

#### **1.1 Fassaden und Dächer**

Bei der Materialwahl sind hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente usw.) mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen **nicht zulässig**.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Bei geneigten Dächern  $\geq 35^\circ$  Dachneigung sind Dachaufbauten erlaubt. Als Dachaufbauten sind Gauben zulässig, die von den Giebeln mindestens 1,50 m entfernt sein müssen.

### **2. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an der Fassade nur bis zur Firsthöhe erlaubt.

Werbeanlagen im Dachbereich sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Die Anlagen sind so anzuordnen, dass Fahrzeuge im Straßenbereich nicht geblendet werden können.

### **3. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

#### **3.1** Die nicht befestigten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

#### **3.2 Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze sind 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.

Stellplätze sind so anzulegen, dass sie über die jeweiligen Grundstückszufahrten zu erreichen sind. Stellflächen mit direkter Befahrung von der Kreisstraße sind unzulässig.

### **4. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG**

#### **4.1** Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.

#### **4.2** Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

#### **4.3** Die Einfriedungen sind mindestens 1,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken.

---

### **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 enthält die DIN 18 915, Blatt 3, bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

#### **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, Verkippungen 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.

Bis zur Entscheidung der Bodenschutzbehörde über das weitere Vorgehen sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen.

##### **2.2 BODENFUNDE**

Das Landesamt für Archäologie ist vor Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. **Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.** Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

1. Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).

2. Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

3. 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.

4. Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

5. 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 § 11 Sächsischem Abfall- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 sowie Sächsischem Amtsblattes Nr. 48 vom 29. November 2001 (Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrungen vom 22. Oktober 2001) sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.

Seit dem 01.08.2009 ist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zuständig.

### 3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken entsprechend Sächsischem Vermessungsgesetz (SächsVermG) vom 12. Mai 2003, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7/2003 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.

Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit nach § 26 SächsVermG geahndet werden.

Steglich  
Bürgermeister

Anlage - Pflanzliste

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.

Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit nach § 26 SächsVermG geahndet werden.

  
Steglich  
Bürgermeister



Anlage - Pflanzliste



## PFLANZLISTE

## ANLAGE

Die Pflanzenempfehlungen beruhen unter anderem auf der Veröffentlichung „Baum- und Straucharten Sachsen“ der LAF (Sächsischen Landesanstalt für Forsten).

### 1. BÄUME

<i>Acer platanoides</i>	Spitz- Ahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogel- Kirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg- Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel- Eiche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz- Erle	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Betula pendula</i>	Gemeine Birke	<i>Tilia cordata</i>	Winter- Linde
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		

### 2. STRÄUCHER UND GROSSSTRÄUCHER

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Ribes</i> - Arten	Johannisbeere
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa</i> - Arten	Wildrosen
<i>Corylus avellana</i>	Strauch- Hasel	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Salix caprea</i>	Sal- Weide
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirsch- Pflaume	<i>Sambucus</i> - Arten	Holunder
<i>Prunus padus</i>	Trauben- Kirsche	<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		

### 3. KLETTERPFLANZEN ZUR FASSADENBEGRÜNUNG

<b>Gerüstkletterer:</b>		<b>Selbstklimmer:</b>	
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Clematis</i> -Arten	Waldrebe	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter- Hortensie
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	<i>Euonymus fortunei</i>	Kriechspindel
<i>Lonicera</i> -Arten	Geißblatt	<i>Parthenocissus</i> - Arten	Wilder Wein
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Jasmin		
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling- Knöterich		
<i>Rosa</i> -Arten	Kletter- Rosen		
<i>Vitis</i> - Arten	Weinrebe		
<i>Wisteria</i> - Arten	Glyzine / Blauregen		
Spalierobst (Birne, Aprikose, Brombeere u. ä.)			

#### 4. EMPFOHLENE EINHEIMISCHE OBSTGEHÖLZE

##### **Apfel:**

Weizenapfel	Goldparmäne	Geflammtter Kardinal
Helios	Carola	Rheinischer Krummstiel
James Grieve	Herma	Gascoynes Scharlachroter
Spartan	Lunow	Goldrenette von Blenheim
Clivia	Prinzenapfel	Großer Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel	Roter Eiserapfel	Bittenfelder Sämling
Coulonrenette	Winterrambour	Schöner von Boskoop
Kaiser-Wilhelm	Zabergäu-Renette	

##### **Birne:**

Conferenze	Bunte Juli	Trivox
Clapps Liebling	Amanlis Butterbirne	Köstliche von Charneu
Lucius	Phillipsbirne	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Marianne	Poiteau

##### **Sauerkirsche:**

Schattenmorelle	Kelleris
-----------------	----------

##### **Süßkirsche:**

Altenburger Melonen	Spanische Weiße	Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger	Kordia	Schneiders Späte Knorpel
Badeborner	Maibigarow	Büttners Rote Knorpel
Teickners	Werdersche Braune	Große Germesdorfer

##### **Pflaume:**

Hauszwetschge	The Czar	Althanns Renecloude
Stanley	Nancymirabelle	Große grüne Renecloude