

GEMEINDE KREISCHA
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



Vorhabenbezogener Bebauungsplan *Nr. 26*
„Rosenstraße II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B - *Satzung*

Projekt: 1419

vom 17.08.2015, *zuletzt geändert am 21.03.2016*
mit redaktionellen Änderungen vom 08.08.2016

xxx- Änderungen gegenüber der Fassung vom 17.08.2015
xxx- Änderungen gegenüber der Fassung vom 21.03.2016

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehart Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 58 630
Fax 03596 - 50 90 380

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|---------|--|----|
| I. | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 4 |
| 2. | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | 4 |
| 3. | BAUWEISE | 5 |
| 4. | ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE | 5 |
| 6. | VERKEHRSFLÄCHEN | 5 |
| 7. | FLÄCHEN FÜR DIE FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN | 6 |
| 8. | UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER | 6 |
| 9. | PRIVATE GRÜNFLÄCHEN | 6 |
| 10. | FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | 6 |
| 10.1 | ANPFLANZUNG EINZELBÄUME UND STRÄUCHERN | 6 |
| 10.2 | BAUGEBIETSEINGRÜNUNG - PFLANZGEBOT 1 - | 6 |
| 10.3 | ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT | 7 |
| 10.4 | BEGRÜNUNG STÜTZMAUER | 7 |
| 10.5. | ANLEGEN VON REPTILIENHABITAT (M2) | 8 |
| 11. | MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | 8 |
| 11.1 | ENTSIEGLUNGSMÄßNAHMEN IM PLANGEBIET | 8 |
| 11.2 | MAßNAHMEN INNERHALB DER ORTSLAGE KREISCHA - ENTSIEGELUNG EHEMALIGES GASOMETER KREISCHA / NÄHE HAUSWALDMÜHLE AUF DEM FLST. 202/1 DER GEMARKUNG NIEDERKREISCHA | 8 |
| 11.3 | ARTENSCHUTZRECHTLICH BEGRÜNDETE MAßNAHMEN | 9 |
| 11.3.1 | BAUMSCHUTZ (KVM 1) | 9 |
| 11.3.2 | EINSCHRÄNKUNG DER ZEITEN FÜR BAUFELDFREIMACHUNG (KVM 2) | 9 |
| 11.3.3. | KONTROLLE DER ZU FÄLLENDE BÄUME AUF FLEDERMÄUSE (KVM 3) | 9 |
| 12. | GEH- FAHR-UND LEITUNGSRECHT | 10 |
| 13. | IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE FÜR DIE BAUGENEHMIGUNG ODER GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG: | 10 |
| 14. | DENKMALSCHUTZ | 11 |
| II | BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 11 |
| 1. | ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN | 11 |
| 2. | GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE | 12 |
| III. | HINWEISE / VORSCHRIFTEN AUFGRUND VON ANDEREN GESETZLICHEN GRUNDLAGEN | 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 |

RECHTSGRUNDLAGEN

1. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)*
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 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 durch das Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670)*
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 am 7. August 2013 durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)*
6. *Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)*
7. *Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)*
8. *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724). Änderung durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)*
9. *Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234)*

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 25.02.2016, mit redaktionellen Änderungen vom 08.08.2016 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 § 1 Abs. 5 und 6, sowie § 4 BauNVO)

1.1 Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone gemäß Planzeichnung, Teil A, bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 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 **0,4**
Dabei werden Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

GFZ: Geschoßflächenzahl gem. § 17 Abs.1 BauNVO **0,8**

Z = II: Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
Anzahl der Geschosse II

festgesetzt.

2.2 Garagen innerhalb von Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

- 2.3** Die Erdgeschoßfußboden-, Trauf- und Firsthöhe der Gebäude richtet sich nach der Eintragung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A). Die Höhe ist als Maximalwert festgesetzt.

3. BAUWEISE

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

Offene Bauweise (o) gemäß Planeinschrieb als Einzelhäuser.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung, Teil A, durch Baugrenzen bestimmt.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Balkonen, Wintergärten, Hauseingängen, vorspringenden Gestaltungselementen mit einer Tiefe bis zu 1,00 m ist das Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudeseite an max. 2 Gebäudeseiten zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN WIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb *und außerhalb* der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dabei wird die Überschreitung der Baugrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze auf einer Länge von maximal 10 m pro Grundstück erlaubt.

Für Gebäudezuwegungen und Stellflächen ist eine wasserdurchlässige Befestigung vorgeschrieben.

Stellplätze, Einfahrten, und Gebäudezuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien zu befestigen, die einen mittleren Abflussbeiwert von höchstens 0,75 aufweisen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1** Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind entsprechend dieser Funktion als Mischfläche mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (Zeichen 325.1 StVO) auszubauen.

- 6.2** Die Ausfahrtsbereiche sind so zu gestalten, dass durch Ausbildung von Sichtdreiecken ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum ermöglicht wird.

7. FLÄCHEN FÜR DIE FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind, soweit dies wirtschaftlich und technisch möglich ist, im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum - in der Regel im Bereich der Straßen, Wege und mit Leitungsrecht gekennzeichneten Grünflächen - zu führen.

8. UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen kann aufgrund der lehmigen Untergrundverhältnisse über eine in der Erschließungsstraße zu errichtende Regenwasserkanalisation in das örtliche System abgeleitet werden.

Sofern für Grundstücksteile eine Regenwassersammlung und Verwendung als Brauchwasser vorgesehen wird, sind bauliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine Überflutung unterliegender Grundstücke verhindern (Hebeanlage, Füllstandsregelung o.ä.).

9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind als extensive Wiese mit Heckenbepflanzung zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 ANPFLANZUNG EINZELBÄUME UND STRÄUCHERN

Auf Baugrundstücken sind pro angefangene 100 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und 2 Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgärten sind ortstypisch zu gestalten, d. h. Staudenbeete, Wiese, Hofbaum, Obstwiese.

Baumpflanzungen am Wanderweg gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

10.2 BAUGEBIETSEINGRÜNUNG - PFLANZGEBOT 1 -

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist die Anpflanzung einer lockeren, mehrreihigen Hecke am südlichen Rand des Vorhabenstandortes vorgesehen. Auf einer Länge von ca. 130 m und einer Breite von 4,50 bis 5,00 m ist eine versetzte 2-reihige Hecke mit Überhältern geplant.

Die Gehölze sind im Pflanzverband 2 m x 1m anzuordnen.

Innerhalb des Pflanzgebotes dürfen keine Auffüllungen des Geländes an der

südlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Bereits vorhandene Gehölze können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Empfohlen werden folgende Arten:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina / rubiginosa</i> | Wildrosen |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

10.3 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT

Alle Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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.

Junge Pflanzflächen erhalten soweit erforderlich, eine vorübergehende Schutzeinzäunung gegen Wildverbiss. Pflanzausfälle sind unverzüglich zu ersetzen, spätestens jedoch in der nächsten Pflanzperiode.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gemäß der Anlage Pflanzliste zulässig.

Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt:

- für hochstämmige Obst- oder Laubbäume ein Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m
- Obstbäume gelten nur dann als „Baum“, wenn sie als Halb- oder Hochstamm auf starkwachsender Unterlage herangezogen wurden. Alle anderen Anzuchtformen werden als „Strauch“ eingestuft.
- für Großsträucher gilt: mind. 1,0 bis 1,5 m Höhe
- für Sträucher gilt: mindestens 0,60 bis 1,0 m Höhe und 3 bis 4 Triebe

Als Mindestpflanzqualität für die Pflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich des B-Planes wird festgesetzt:

- für hochstämmige Laubbäume ein Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m.

10.4 BEGRÜNUNG STÜTZMAUER

Stützmauern, aus Beton oder betonähnlichen Materialien ab einer Höhe von 1,5 m Höhe sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste Anlage 2 zu begrünen.

10.5. ANLEGEN VON REPTILIENHABITAT (M2)

Innerhalb der den Wanderweg begleitenden Grünfläche zwischen den vorhandenen Bäumen

Innerhalb der mit „M2“ gekennzeichneten Fläche sind als Sonn- und Versteckstruktur für Reptilien ein Materialhaufen mit den Mindestmaßen 2 m x 1,5 m x 0,8 m (L x B x H) aus Natursteinen und Totholz aus den im Plangebiet zu fallenden Obstbäumen standsicher herzustellen. Der Materialhaufen ist entlang des Wanderweges und oberhalb der geplanten Stützmauer im besonnten Bereiche anzuordnen und durch regelmäßigen Rückschnitt ggf. überragender Äste beschattungsfrei zu halten.

11. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

11.1 ENTSIEGLUNGSMABNAHMEN IM PLANGEBIET

Die auf dem Flurstück 56/1 befindlichen und für die neue Grundstücksnutzung nicht mehr benötigten Betonplatten sind zu entsiegeln.

Sofern die Flächen nicht wieder bebaut werden, sind sie entsprechend der Festlegungen unter Ziffer 9 zu begrünen.

11.2 MAßNAHMEN INNERHALB DER ORTSLAGE KREISCHA - ENTSIEGLUNG EHEMALIGES GASOMETER KREISCHA / NÄHE HAUSWALDMÜHLE AUF DEM FLST. 202/1 DER GEMARKUNG NIEDERKREISCHA

Zur Kompensation der Eingriffe zulässiger Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird innerhalb des Gebietes der Ortslage Kreischa die Fläche des ehemaligen Gasometers Kreischa entsiegelt und neu gestaltet.

Die Maßnahme am ehemaligen Gasometer mit dem verbliebenen Betonbassin (Ø 13 m) beinhaltet die Entnahme und Entsorgung der verschiedenen Abfallbestandteile und des Standwassers sowie Freilegung und teilweiser Abbruch der vorhandenen Betonbestandteile / Bodenplatte des ehemaligen Gasometers für einen Stoffaustausch mit den umliegenden Flächen. Abschließend ist die Bepflanzung des Geländes mit standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen geplant.

Der Vorhabensträger übernimmt einen Teil der Kosten der Maßnahme entsprechend der ermittelten auszugleichenden Werteinheiten von 10.608.

Die Maßnahme mit den vorgenannten Werteinheiten wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Rosenstraße II“ zugeordnet.

Der Vertrag wird mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge geschlossen, welches für die Finanzierung des Projektes verantwortlich ist.

11.3 ARTENSCHUTZRECHTLICH BEGRÜNDETE MAßNAHMEN

11.3.1 BAUMSCHUTZ (KVM 1)

Zu erhaltene Großbäume im B-Plangebiet sind nach DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – mit Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeit zu versehen. Der Schutz von Einzelbäumen erfolgt durch Stamm- und Wurzelschutz und von Waldbäumen durch Schutzzaun an den vorgesehenen Arbeitsbereichen.

11.3.2 EINSCHRÄNKUNG DER ZEITEN FÜR BAUFELDFREIMACHUNG (KVM 2)

Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung der Gehölze sowie der Abtrag der Vegetationsdecke) ist in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Fledermausquartiere bzw. Nester im Bereich der freizumachenden Flächen befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

11.3.3. KONTROLLE DER ZU FÄLLENDEN BÄUME AUF FLEDERMÄUSE (KVM 3)

Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sind alle zu fällenden Bäume auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen und auf Besatz mit dem Eremiten zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von potenziellen oder aktuellen Habitatbäumen sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Artspezialisten durchzuführen.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren oder Eremitenhöhlen muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen bzw. Verbringung der Eremiten-Brutbäume in geeignete Gehölzbestände). Die vorhandenen quartiergeeigneten Höhlen und Spalten sind zu dokumentieren (zur Feststellung des Bedarfes an Ersatzquartieren, vgl. CEF 1).

11.3.4. BEREITSTELLUNG VON AUSWEICHQUARTIEREN FÜR FLEDERMÄUSE BZW. NISTKÄSTEN FÜR HÖHLENBRÜTER

Vor der Baumfällung bzw. vor der auf die Fällung folgenden Vegetationsperiode (vor Ende Februar) sind für jedes zerstörte Baumhöhlen bzw. Spaltenquartier bzw. für jede zerstörte Bruthöhle an geeigneten Altbäumen Fledermauskästen bzw. künstliche Nisthilfen für Baumhöhlenbrüter anzubringen.

Pro zu fällendem Baum mit quartiergeeigneten Baumhöhlen und Spalten sind 2 Fledermauskästen bzw. 1 Fledermauskasten und 1 Höhlenbrüterkasten an stärkeren Bäumen innerhalb der Ortslage Kreischa anzubringen. Folgende Flurstücke stehen zur Auswahl: Flurstück 122b, 237/3, 114k und 114l der Gemarkung Oberkreischa.

Die Fledermauskästen sind möglichst in Gruppen zu 5 Kästen aufzuhängen (Abstand in der Gruppe 3 bis 5 m, Abstand der Gruppen mind. 50 bis 100 m).

*Pro Kastengruppe ist mind. ein Höhlenbrüterkasten für kleinere Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Einflugöffnung 32 mm) aufzuhängen.
Der Gesamtbedarf wird im Vorfeld der Umsetzung der Maßnahme durch einen Fledermausexperten im Rahmen der Maßnahme KVM 3 festgestellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.*

*Die konkreten Standorte der aufzuhängenden Fledermauskästen und Nistkästen sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die Fertigstellung ist der UNB anzuzeigen.*

12. GEH- FAHR-UND LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Zur rechtlichen Sicherung des Zugangs zum westlichen Teil des Flurstückes 57/2 wird ein Geh-und Fahrrecht (GFR) - zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer des Flurstücks Nr. 57/2 der Gemarkung Niederkreischa festgelegt.

13. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE FÜR DIE BAUGENEHMIGUNG ODER GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG:

(§ 9 Abs.1 Nr.23 b BauGB)

Beim Einbau oder der Änderung von Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-, Lüftungsanlagen, Kleinwindkraftanlagen o. a. ist folgendes zu beachten:

- Die Anlagen müssen so aufgestellt und betrieben werden, dass an der nächsten schutzwürdigen Bebauung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung unter Beachtung der Geräuschvorbelastungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Hinsichtlich einer wirksamen Lärmvorsorge sollte die Anlage so projektiert werden, dass ihr Beurteilungspegel am Immissionsort mindestens 10 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach TA Lärm liegt und sie so keine relevante Zusatzbelastung verursacht.*
- Bestimmte technische Anlagen, deren vorherrschende Energieanteile unter 100 Hz liegen, können außerdem tieffrequente Geräusche verursachen (z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufende Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen). Diese Anlagen müssen außerdem so errichtet und betrieben werden, dass die Anhaltswerte nach DIN 45680 (Ausgabe März 1997), Beiblatt 1, für tieffrequente Geräusche eingehalten werden.*
- Werden Überschreitungen festgestellt, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen. Für die Einhaltung der Vorschriften ist der Betreiber der Anlage verantwortlich.“*

Weitergehende Hinweises finden sich im Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (letzter Arbeitstand: 28. August 2013)

14. **DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Rechtzeitig vor Beginn von in den Boden eingreifenden Maßnahmen als auch Planierarbeiten ist dafür ein Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit aussagefähigen Unterlagen zu stellen. Mit den Maßnahmen darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden.

II **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN**

1.1 **Dachform**

Es sind Sattel-, und Krüppelwalmdächer zulässig.

Für Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 30 m² sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Garagen sind auch mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.2 **Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone der Planzeichnung, Teil A, festgesetzt, sie ist von 30° bis 45° festgelegt.

1.3 **Dacheindeckung**

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind in rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nicht reflektierendem Material aus Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer einzudecken.

Auf eine rein schwarze Eindeckung ist aus gestalterischen Gründen zu verzichten.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

Für Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachneigung größer 15° ist das Bedachungsmaterial dem des Hauptgebäudes anzugleichen.

1.4 **Dachaufbauten**

Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben *oder Gaubenband* zulässig, die von den Giebeln mindestens 1,5 m entfernt sein müssen.

Gauben einer Dachfläche sind als Satteldach-, Dreiecks-, Schlepp- und Fledermausgauben oder Zwerchgiebel auszuführen.

1.5 **Äußere Gestaltung / Fassaden**

Fassaden sind als Putzfassade oder aus Holz herzustellen.

Materialien für Verkleidungen wie Asbestzement, Kunststoff und Metall sind unzulässig.

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

1.6 Gestaltungsfestsetzung

Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist mit Ausnahme der Stützwand entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenanschüttung mit einer Neigung von minimal 1 : 8 und maximal 1 : 3. Eine Kombination von Böschungen und Stützmauern ist bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig.

1.7 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten § 10 und § 61 der Sächsischen Bauordnung. Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

2.1 Unbebaute Flächen und Vorgärten

Die nicht befestigten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind als Hausgärten bzw. Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind gärtnerisch ortstypisch zu gestalten (Obstwiese, Staudenbeete, Wiese, Hausbaum, u.a.).

Zur Bepflanzung der Gartenflächen über diese Festsetzung hinaus ist eine Auswahl aus der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu treffen.

Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.2 Anschüttungen

Geländeanschüttungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Anschüttungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich im Plangebiet wieder zu verwenden. Nicht vor Ort wieder verwendbarer Bodenaushub ist nachweislich zu entsorgen. Verantwortlich ist der jeweilige Grundstückseigentümer.

2.3 Private Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellflächen (Garage und/oder Freistellplatz bzw. Carport) auf dem Baugrundstück anzulegen.

Pkw-Stellplätze sind in teilversiegelter Form (aus Pflaster mit durchlässigen Fugen oder Materialien mit gleichem oder geringerem Versickerungsbeiwert gemäß ATV-DVWK-A 117) herzustellen.

III. HINWEISE / VORSCHRIFTEN AUFGRUND VON ANDEREN GESETZLICHEN GRUNDLAGEN

1. BODENSCHUTZ

1.1 ERDAUSHUB

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich im Plangebiet wieder zu verwenden. Nicht vor Ort wieder verwendbarer Bodenaushub ist nachweislich zu entsorgen.

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

(1) 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.

(2) 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.

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 Abs. 1 ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

(3) Der Passus unter Abs. 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 Bohrarbeiten 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.

Schöning
Bürgermeister

PFLANZLISTE

ANLAGE

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

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Betula pendula | Weißbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |

GROßSTRÄUCHER

| | |
|------------------|----------------------|
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Strauchhasel |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

STRÄUCHER

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Berberis vulgaris | Gemeine Berberitze |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa-Arten | Strauchrosen |
| Rubus Arten | Brombeer-Arten |

FASSADENBEGRÜNUNG

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Clematis-Arten | Waldrebe |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu |
| Lonicera-Arten | Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Schlingknöterich |

MAUERBEGRÜNUNG

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Jasminum nudiflorum | Winter-Jasmin |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |

BEGRÜNUNG VON PKW-STELLPLÄTZEN UND AN ÖFFENTLICHEN STRAßEN

| | |
|---------------------|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pentula | Hängebirke |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

HECKENPFLANZEN FÜR SCHNITTHECKEN

| | |
|-------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere |

EMPFOHLENE EINHEIMISCHE OBSTGEHÖLZE

Apfel:

| | | |
|----------------|----------------------|------------------------------|
| Carola | Goldparmäne | Geflammtter Kardinal |
| Clivia | Bittenfelder Sämling | Rheinischer Krummstiel |
| Coulonrenette | Herma | Boskoop |
| James Grieve | Lunow | Blenheim |
| Jakob Lebel | Prinzenapfel | Großer Rheinischer Bohnapfel |
| Kaiser-Wilhelm | Roter Eiserapfel | Weizenapfel |
| Spartan | Winterrambour | 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 |
|-----------------|----------|