

GEMEINDE LOHMEN  
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE



(Aufnahme B. Hübner Mai 2020)

BEBAUUNGSPLAN  
„PORSCHENDORFER WEG“

**TEIL B**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**PROJEKT: 1525**  
vom: 26.05.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2	MISCHGEBIET	4
1.3	NEBENANLAGEN	4
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.	BAUWEISE	5
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	5
5.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	5
6.	VERKEHRSLÄCHEN	5
7.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND – LEITUNGEN	6
8.	GRÜNFLÄCHEN	6
9.	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN – NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN	6
9.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN	6
9.2	KOMPENSATIONSMABNAHMEN	8
10.	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	10
<b>II.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	11
1.1	DACHEINDECKUNG	11
1.2	DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE	11
1.3	DACHÜBERSTAND	11
1.4	ÄUßERE GESTALTUNG / FASSADEN	11
1.5	WERBEANLAGEN	11
2.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN	12
2.1	UNBEBAUTE FLÄCHEN UND VORGÄRTEN	12
2.2	ANSCHÜTTUNGEN	12
2.3	PRIVATE STELLPLÄTZE	12
2.4	ANLAGEN ZUR MÜLLBESEITIGUNG	12
3.	EINFRIEDUNGEN	12
<b>III</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>13</b>
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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
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)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542, zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 26.05.2020, im Maßstab 1 : 1.000 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)  
Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen bedeutet:

- 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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

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

## 1.2 MISCHGEBIET

gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten, sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der BauNVO.

## 1.3 NEBENANLAGEN

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

## 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) durch Baugrenzen, Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Geschosse bestimmt.

GRZ : Grundflächenzahl gem. § 19 Abs.1 BauNVO  
GFZ : Geschossflächenzahl

Z: Zahl der Vollgeschosse II - maximale Anzahl der Geschosse.  
max.TH maximale Traufhöhe in Metern über mittlerer Geländehöhe

Die Traufhöhen beziehen sich auf die vorhandene mittlere Geländehöhe, die zur Ermittlung der Abstandsflächen heranzuziehen ist.

### **3. BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 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 durch Baugrenzen bestimmt.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Balkonen, Wintergärten, Hauseingängen, vorspringenden Gestaltungselementen mit einer Tiefe bis zu 1,50 m ist das Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Länge von 1/2 der Gebäudeseite an max. 2 Gebäudeseiten, zulässig.

### **5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

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

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und als Grenzbebauungen zulässig.

Eine vollflächige Versiegelung ist nur für Zufahrten, Gebäudezuwegungen und Behindertenstellplätze zulässig. Stellplätze sind nur teilversiegelt als Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit einem offenporigen Fugenanteil von 25 % (oder mit vergleichbarem wasserdurchlässigem Material) zulässig.

### **6. VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung Teil A als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußweg bzw. Parkplatz anzulegen.

Je Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Zufahrt für Kraftfahrzeuge zulässig.

Grundstückstore sind nach innen zu öffnen und so anzuordnen, dass Fahrzeuge bei der Ausfahrt nicht im öffentlichen Verkehrsraum stehen.

Die Zufahrtsbereiche sind eindeutig als Grundstückszufahrt zu definieren, um vorfahrtsregelnde Beschilderung zu vermeiden (§ 10 StVO).

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

## **7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND – LEITUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen (Leitungen, Kabel) sind im rechtlich gesicherten Raum anzuordnen.

Zur rechtlichen Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitung werden Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstückseigentümer, der Versorgungsträger, der Gemeinde Lohmen sowie der Leitungseigentümer (siehe Planeintrag) festgelegt.

Dabei gilt GFLR 1 für die straßenparallel verlaufende Gasleitung und GFLR 2 für Trink- und Abwasserleitung.

## **8. GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen im Wohn- und Mischgebiet sind als Wiese zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Versickerungs- und Speichereinrichtungen ist zulässig.

## **9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN – NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN**

### **9.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMABNAHMEN**

#### **V1 - Bodenschutzmaßnahmen**

Anwendung der Bodenschutzmaßnahmen während der Baumaßnahme, v.a. Einhaltung der DIN-Norm 18915 - Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung nach DIN 19731.

#### **V2 - Erhalt von Vegetations-/ Gehölzflächen**

Der Gehölzbestand auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist zu erhalten. Weiterhin sind zwei im B-Plan ausgewiesene Bäume südlich des Trafo-Häuschens zu erhalten. Gegenfalls sind vor Baubeginn entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, RAS LP 4, ZTV-Baumpfleger zu ergreifen.

#### **V3 - Zeitraum von Vegetationsschnitt und Rodung**

Erheblich negative Auswirkungen auf die Fauna (v.a. Vögel) und somit auch artenschutzrechtliche Verbote sind zu vermeiden, in dem der Tiefschnitt der Ruderalflur sowie alle Gehölzrodungen gem. § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres durchzuführen ist.

#### **V4 - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen**

Alle Verkehrs- und Stellflächen auf den Baugrundstücken sollen auf wasserdurchlässigen Tragschichten mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen wie Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 15 % Sickerfugenanteil, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Porensteinen befestigt werden. Mit der Maß-

nahme werden Hochwasserspitzen sowie die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert und es bleiben Bodeneigenschaften wie Filter und Puffer für Schadstoffe eingeschränkt erhalten.

Darüber hinaus wird dem Bauwilligen der Einsatz eines Gründachs empfohlen, der gegenüber einer konventionellen Dachdeckung ebenfalls ablaufverzögernd wirkt.

#### **V5 - Regenwasserrückhaltung**

Zur Vermeidung einer Verschärfung der Hochwassersituation am Vorfluter (Wesenitz) bzw. einer Überlastung des bestehenden Kanalsystems ist eine zentrale Regenrückhaltung in einer oder beiden Erschließungsstraßen vorgesehen. Detaillierte Planungen werden durch Huste & Partner erarbeitet und liegen mit der Entwurfsfassung vor.

Darüber hinaus wird dem Bauwilligen der Einsatz von Zisternen zur Brauchwassernutzung vorgeschrieben.

Überschüssige Mengen können dem Stauraumkanal zugeführt werden.

#### **V6 - Lärmschutz**

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingung bzw. Vermeidung von Gesundheitsbeeinträchtigungen in den künftigen Gebäuden durch Lärm der angrenzenden Staatsstraße S164 ist gem. schalltechnischem Gutachten (Akustik Bureau Dresden - ABD, 42106-01/18, 26.07.2018) ein Lärmschutzwall zwischen Staatsstraße und Mischgebiet von mindestens 3 m Höhe auf der gesamten Länge des B-Plan-Gebietes zu errichten.

Weiterhin werden passive Maßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Im kritischsten Bereich (in der Nähe der Staatsstraße) ergibt sich für die Außenbauteile (Wand einschließlich Fenstern und weiteren Einbauten) einer künftigen Wohnbebauung als Mindestanforderung ein erforderliches resultierendes Bau-schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 35$  dB. Damit können die normierten Richtwerte und Pegel eingehalten werden. Zur Optimierung schalltechnischer Verhältnisse sollte „...darauf geachtet werden, dass die besonders schutzbedürftigen Räume innerhalb der Gebäude ins Innere des B-Plan-Gebietes, d. h. nach Südosten für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplanten Flächen bzw. nach Nordwesten für die als Mischgebiet (MI) geplanten Flächen, ausgerichtet werden und die sich zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmten Freiflächen (Terrassen) vor diesen befinden.“ (ABD, S.27)

#### **V7 – Beleuchtung**

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen, Minderung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere und Minderung der nächtlichen Lichtemissionen auf die angrenzende freie Landschaft insbesondere das angrenzende FFH-Gebiet sind für die öffentliche Straßenbeleuchtung insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel nach neuestem Stand der Technik (z.B. LED) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig geschlossen, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Werbebeleuchtung ist so dezent wie möglich zu halten. Auf die Errichtung von beleuchteten Werbepylonen ist zu verzichten. Reduktion des nächtlichen Beleuchtungsniveaus zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr.

## 9.2 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die Kompensationsmaßnahmen A1 bis A4 befinden sich östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes. Sie werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

### **A1 - Anlage einer Streuobstwiese**

Auf dem Flurst. 372/1 ist gemäß Planeintrag auf mind. 5.870 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese in gängiger Hochstammqualität (wurzelnackt) anzulegen. Es ist etwa 1 Baum pro 100 m<sup>2</sup> Wiesenfläche (= 59) zu pflanzen.

### **A2 - Pflanzung Baumreihe entlang der S164 Stolpener Straße**

Auf den Flurst. 372/1 und 406 ist gemäß Planeintrag in einem Abstand von 7,5 m zur Staatsstraße S164 eine Baumreihe mit 32 Großbäumen zu pflanzen. Der Abstand in der Reihe beträgt 10 m.

### **A3 - Pflanzung einer Gehölzfläche auf der Sportplatzböschung**

Auf dem Flurst. 372/2 ist gemäß Planeintrag auf mind. 1.420 m<sup>2</sup> eine Gehölzfläche anzulegen. Neben der flächigen Bepflanzung der Böschung mit Sträuchern sind in die Lücken der bestehenden Baumreihe entlang der Staatsstraße S164 bis zum künftigen Ortseingang 10 Großbäumen in einem Abstand von 3,5 m zur S164 zu pflanzen.

Bei der Auswahl der Pflanzen ist auf Bienenfreundlichkeit zu achten.

### **A4 - Pflanzung einer Gehölzfläche nordöstlich der Streuobstwiese**

Auf dem Flurst. 372/1 gemäß Planeintrag auf mind. 2.000 m<sup>2</sup> eine Gehölzfläche aus Sträuchern und kleinen Bäumen anzulegen.

Bei der Auswahl der Arten ist auf Bienenfreundlichkeit zu achten.

### **A5 - Baumpflanzungen im B-Plan-Gebiet auf Privatgrundstücken**

Im B-Plan-Gebiet sind gemäß Planeintrag in einem Abstand von 1,5 m zur Straße (Porschendorfer Weg und Erschließungsstraße) 56 Kleine Bäume der Art und Sorte Feldahorn - *Acer campestre* 'Elsrijk' zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt am Porschendorfer Weg 12 m, an der Erschließungsstraße 15m (die gegenüberliegende Seite ist versetzt zu bepflanzen. Je Baum sind mind. 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen.

### **A6 - Knöterichbeseitigung**

Im nördlichen B-Plangebiet, zwischen Gehölz und Staatsstraße sowie auf dem Flurst. 372/1 südlich der geplanten Streuobstwiese sind zwei Bestände des invasiven Neophyten Staudenknöterich (*Fallopia spec.*) mit insgesamt etwa 20 m<sup>2</sup> vorhanden, die zu beseitigen sind. Eine erhebliche Ausbreitung dieser Fläche bis zur Realisierung des B-Plans bzw. der Maßnahme ist wahrscheinlich.

Hierzu sind zunächst der Knöterichbestand bzw. die verholzten Knöterich-Stängel vom Vorjahr sowie Äste von hier wachsenden Sträuchern herunter zu schneiden und zu beseitigen, so dass eine weitgehend ebene Fläche hergestellt wird. Diese ist mit einer UV-beständigen, mind. 1 mm starken Folie über einen Zeitraum von zwei Jahren abzudecken. Der Knöterich wird darauf durch Entzug von Licht und Wasser unterdrückt bzw. zum Absterben gebracht. Eine

Kontrolle der Randbereiche und ggf. ausweiten der Abdeckung ist zum Teil notwendig, da die Pflanze mit unterirdischen Rhizomen auszuweichen versucht.

### **Weitere Angaben zu den Maßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen A1 bis A4 sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung, die Pflanzmaßnahmen A5 spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (i. d. Regel 3 Jahre). Pflanzausfälle in den flächigen Gehölzpflanzungen sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestands in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Pflanzausfälle bei den Hochstammpflanzungen sind dauerhaft in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eine den Standortgegebenheiten und lokalen Bedingungen angepasste Unterhaltungspflege ist zur dauerhaften Erhaltung der Gehölzflächen erforderlich. Diese soll eine freie Entwicklung und auch Naturverjüngung der Bestände fördern. Die Streuobstwiese ist unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten dauerhaft zu pflegen. Hierzu wird in der weiteren Planungsphase ein Konzept erarbeitet.

Mindestpflanzqualitäten für Gehölzflächen: verpflanzter Strauch 60-100 bzw. verpflanzter Heister 150-200 cm<sup>1</sup> Pflanze/ m<sup>2</sup>; für Baumpflanzungen: Hochstamm H 3xv. StU 12-14 cm mit Drahtballen, entlang der Staatstraße : Hochstamm H 3xv. StU 16-18 cm mit Drahtballen

Für die Maßnahmen A2 bis A4 sind nur heimische, standortgerechte Arten aus gebietseigener Herkunft der nachfolgenden Liste zu verwenden. In der Maßnahmenfläche A3 ist das Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) aufgrund der Nähe zum Sportplatz nicht einzusetzen.

### **Große Bäume:**

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Birke (*Betula pendula*),  
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),  
Bruch-Weide (*Salix fragilis*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Silber-Weide (*Salix alba*),  
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
Buche (*Fagus sylvatica*),  
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*),  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

### **Kleine Bäume:**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Wild- Apfel (*Malus sylvestris*),  
Traubenkirsche (*Prunus padus*),  
Wild- Birne (*Pyrus pyraster*),  
Sal-Weide (*Salix caprea*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

**Sträucher:**

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Haselnuss (*Corylus avellana*),  
Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*),  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
Faulbaum (*Frangula alnus*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),  
Hunds- Rose (*Rosa canina*),  
Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
Öhrchen- Weide (*Salix aurita*),  
Korb- Weide (*Salix viminalis*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*),  
Schneeball (*Viburnum opulus*),

Die o.g. heimischen Arten sind als bienenfreundliche Pflanzen zu betrachten. Eine Verbesserung des Nahrungsangebotes ist zu erreichen, indem bei der Pflanzplanung (Ausführungsplanung) auf einen möglichst langanhaltenden Blütenzeitraum geachtet wird bzw. Blüten in einer Zeit angeboten werden, in der in der Kulturlandschaft nur wenig Angebot herrscht (z.B. nach der Rapsblüte). Eine „ganzjährige“ Blüte ist mit unseren heimischen Sträuchern nicht zu erreichen. Eine Verlängerung der Blütezeit kann leicht mit einem die Gehölzfläche begleitenden krautreichen Saumbiotop erreicht werden. Hierzu sind standortgerechte Arten aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Im privaten Gartenland können zur Unterstützung der Bienen zum Beispiel folgende Arten verwendet werden:

- Blumenbeet: Schafgarbe, Akelei, Lavendel, Lupine, Wilde Malve, Astern, ungefüllte Dahliensorten
- Bäume und Sträucher: Schlehe, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Stachelbeere, Himbeere, Brombeere, Johannisbeere, Wilder Wein, Efeu, ungefüllte Kletterrosen
- Gemüsebeet: Ackerbohnen, Kleearten, Borretsch, Ringelblumen, Kürbisgewächse, Zwiebeln, Kohl, Möhren, Gewürzkräuter
- Balkon: Goldlack, Kapuzinerkresse, Verbene, Männertreu, Wandelröschen, Löwenmäulchen, Küchenkräuter (Salbei, Rosmarin, Lavendel, Pfefferminze, Thymian)

**10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Entsprechend der Aussagen des Schallschutzgutachtens (Anlage 2) wird an der Ostseite des Plangebietes an der Stolpener Straße eine 3 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Darüber hinaus werden für Wohngebäude im straßennahen

Bereich Mindestanforderungen an Außenbauteile (Außenwand einschließlich Fenster und weitere Einbauten) ein erforderliches resultierendes Bauschall-dämm-Maß  $R'_{w,res} = 35$  dB festgesetzt.

Der Nachweis ist in der Bauanzeige auf Basis der DIN 4109 zu erbringen.

---

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

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

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

#### **1.1 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 wird aus gestalterischen Gründen verzichtet.

Desweiteren werden Gründächer erlaubt.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlage sind zulässig.

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

#### **1.2 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE**

Als Dachaufbauten sind Einzelgauben oder Zwerggiebel zulässig.

Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen.

#### **1.3 DACHÜBERSTAND**

Die Dachüberstände an der Traufe dürfen max. 0,60 m und am Ortgang max. 0,40 m betragen.

Ortgang im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenfläche von Giebelwand und Dach.

Die vorgenannten Höchstmaße der Dachüberstände gelten nicht für Dächer über Loggien, Hauseingängen, Balkone u.ä.

Für überdachte Loggien wird ein Dachüberstand von maximal 0,2 m festgelegt.

#### **1.4 ÄUßERE GESTALTUNG / FASSADEN**

Fassaden dürfen nicht aus spiegelnden Materialien hergestellt werden.

Es sind langrechteckige Hauptgebäude mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1: 1,3 festgelegt.

#### **1.5 WERBEANLAGEN**

Für Werbeanlagen gelten § 10 und § 61 der Sächsischen Bauordnung.

Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der Leistung errichtet oder an einem von der Gemeinde bestätigten Standort werden.

Von Werbeanlagen darf keine Blendgefahr für den Verkehr auf der S 164 ausgehen.  
Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden.

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

### **2.1 UNBEBAUTE FLÄCHEN UND VORGÄRTEN**

Sofern Grundstücke nur dem Wohnen dienen, sind die nicht befestigten Flächen als Hausgärten bzw. Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind gärtnerisch ortstypisch zu gestalten (Obstwiese, Staudenbeete, Wiese, Hausbaum, u.a.).

Bei gewerblich genutzten Grundstücken sind mind. 15 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen.

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.

Lagertanks (z.B. Flüssiggasbehälter) sind unterirdisch bzw. im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Hof- oder Gartenbereich anzuordnen und einzugraben.

### **2.2 ANSCHÜTTUNGEN**

Geländeanschüttungen sind bis max. 0,4 m bezogen auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses tatsächlich vorhandene Höhe zulässig.

Anschüttungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

### **2.3 PRIVATE STELLPLÄTZE**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellflächen auf dem Grundstück einzuordnen. Für gewerblich genutzte Grundstücke gelten die Regelungen der Sächs. Bauordnung.

### **2.4 ANLAGEN ZUR MÜLLBESEITIGUNG**

Freistehende Müllbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

## **3. EINFRIEDUNGEN**

Zulässig sind:

- Hecken max. 1,50 m hoch,
- Zäune max. 1,50 m hoch,

Einfriedungen sind mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzurücken.

Der Randstreifen ist durch den Grundstückseigentümer zu pflegen.

Zur Einhaltung der Sichtfelder bei Grundstücksausfahrten ist straßenseitig die Grundstückseinfriedung im Bereich der Sichtfelder nicht höher als 0,80 m anzulegen.

---

### **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.

Werden im Zuge von Boden- oder Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Altlasten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (siehe auch § 10 Abs. 2 SächsABG). Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird und die weitere Verfahrensweise ist mit dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

##### **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 § 11 Sächsischem Abfall- und Bodenschutzgesetz (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.

Mildner  
Bürgermeister