

STADT HOHNSTEIN
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE
BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET „DRK RETTUNGSWACHE“ HOHNSTEIN



TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

PROJEKT: 2206 VOM: 08.11.2022

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

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 08.11.2022 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

Bebauungsplan Sondergebiet „DRK Rettungswache“ Hohnstein

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

SO_{RW} = SONDERGEBIET RETTUNGSWACHE

gem. § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

Gebäude und Anlagen zur Unterbringung von Rettungsmitteln, insbesondere zum DIN-gerechten Betrieb einer Rettungswache.

Das beinhaltet auch Aufenthalts-, Sanitär-, Lager- und Schulungsräume.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung, Teil A) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplans über die

| | | |
|---------|---|------------|
| GRZ : | Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO | 0,8 |
| GFZ : | Geschoßflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO | 1,2 |
| GH | maximale Gebäudehöhe bezogen auf die mittlere Grundstückshöhe lt. Planzeichnung. | 7,0 m |
| Z = II: | Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO | |

festgesetzt.

Ausnahmen nach § 11 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

3 BAUWEISE

(§ 9 (1) 2. BauGB und §§ 22 und 23 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. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Erschließungsstraße

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch Planeintrag gekennzeichnet.
Grundstückstore sind nach innen zu öffnen.

5.2 Ausfahrtsbereiche

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

Entsprechend der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) sind die Sichtfelder an Grundstückszufahrten von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Mauern, etc. von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Gleiches gilt für das Sichtfeld im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Staatsstraße.

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im öffentlichen bzw. rechtlich gesicherten Raum anzuordnen.

7. LEITUNGSRECHTE

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

- LR 1 für den Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz, den Abwasserzweckverband Sebnitz sowie die Stadt Hohnstein
- LR 2 Sicherung des verrohrten Gewässers (Schindergraben bzw. Hohnsteiner Bach) zu Gunsten der Stadt Hohnstein
- LR 3 Trasse zur Verlegung einer Regenwasserleitung unter Einbeziehung des Teichablaufes zu Gunsten der Stadt Hohnstein

8. NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

In der Fassung des Vorentwurfs stellen die Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen lediglich einen Bearbeitungsstand dar. Eine Fortführung erfolgt in der Entwurfsplanung.

8.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN

8.1.1 BAUZEITBESCHRÄNKUNG

Erheblich negative Auswirkungen auf die Fauna (v.a. Brutvögel und Fledermäuse) und somit auch artenschutzrechtliche Verbote sind zu vermeiden, indem die Gehölzfällungen und -rodungen gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen sind.

8.1.2 ERHALT UND BAUZEITLICHER SCHUTZ VON GEHÖLZFLÄCHEN, ABSPERRUNG BAUFELD

Neben den Sträuchern/ lockeren Strauchreihe/ Hecke auf der Böschung zur Staatstraße hin und dem für die gewährleistenden Sichtdreiecke, der Linde mit BHD 15 cm (im Westen vom Parkplatz) und der Fichte mit BHD 20 cm (an den Garagen) sind sämtliche Gehölze auf dem Flurstück 442 zu erhalten.

Die Gehölzflächen sind als Tabubereich definiert und mittels einer wirksamen Absperrung vor jedweder Beeinträchtigung einschl. Befahren und Ablagerungen in der gesamten Bauzeit zu schützen.

Generell ist zum Schutz der Bäume die DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege zu beachten und einzuhalten. Dementsprechend ist der gesamte Wurzelbereich zu schützen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der **Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m**, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m, jeweils nach allen Seiten. Sind im Ausnahmefall Tiefbauarbeiten im Wurzelbereich notwendig, muss die Herstellung unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen. Weitere Wurzelbehandlungen (Vorhang usw.) sind dann ebenfalls zu beachten.

8.1.3 VERZICHT AUF DACHEINDECKUNG MIT UNBESCHICHTETEM METALL

Zum Schutz von Grundwasser und Vorflut dürfen die Dächer der neu zu errichtenden Gebäude keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

8.1.4 BESCHRÄNKUNG DER AUßENBELEUCHTUNG

Eine freistehende Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektendichten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einem ausschließlich von oben nach unten gerichteten Abstrahlwinkel zu errichten. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen. Die Lampen dürfen eine Bauhöhe von 5,0 m nicht überschreiten.

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

Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht gestattet.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Kompensations-Pflanzflächen sind von jeglicher direkten Beleuchtung frei zu halten.

8.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf Grund der noch ausstehenden Bilanzierung werden im Vorentwurf nur allgemeine Regelungen der Grundstücksbegrünung getroffen.

8.2.1 Grundstücksbepflanzung

Auf dem Baugrundstück ist pro angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und 2 Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2.2 Pflanztermin

Die Pflanzmaßnahmen sind im engen zeitlichen Zusammenhang mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung des Baugrundstückes zu erfüllen, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (i. d. Regel 3 Jahre). Pflanzausfälle sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles in der je darauffolgenden Pflanzperiode 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.

8.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Nach Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche nicht vermeidbare Beeinträchtigungen, zu deren Kompensation Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Ausgleichsmaßnahmen haben die Aufgabe, die durch Eingriffe beeinträchtigten oder verlorenen Werte und Funktionen von Natur und Landschaft in gleichartiger Weise wiederherzustellen (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG). Ist ein Ausgleich nicht möglich, so sind die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte in gleichwertiger Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahme, § 15 Abs.2 Satz 3 BNatSchG).

Wegen der geplanten Neuversiegelungen sind gem. Entsiegelungserlass (SMUL 2009) die Möglichkeiten der Entsiegelung zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung prioritär zu prüfen. Entsiegelungen im Plangebiet sind nicht möglich. Externe Entsiegelungsmaßnahmen werden derzeit von der Stadt Hohnstein geprüft. Bereits vor der detaillierten Bilanzierung nach der Handlungsempfehlung wird eingeschätzt, dass durch die geplanten Baumaßnahmen erhebliche nicht vermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben, die durch Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Es stehen noch keine Maßnahmen fest.

8.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE ERLAUBNIS

Vor Einreichung der Bauanzeige beim Bauamt des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge ist die Genehmigungsplanung zur Erteilung der Erlaubnis nach § 11 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz (VO NLPR) bei der Landesdirektion Sachsen, Referat Naturschutz vorzulegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. ÄUßERE GESTALTUNG

Materialien für Verkleidungen wie Kunststoff und Metall sind unzulässig.

2. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen werden nicht vorgeschrieben.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dächern und Anlagen die Blink- und Wechsellicht aufweisen.

3. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

1.1 ERDAUSHUB

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

1.2 MUTTERBODEN

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindest mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 18 915, - Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), sowie die DIN 19731 zum fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung.

2. MELDEPFLICHT

2.1 BODENBELASTUNGEN

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, 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 (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

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

2.3 GEOLOGISCHE DATEN

Gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.

Zuständig ist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Nach den **Geologiedatengesetz (GeolDG)** sind dem LfULG geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken nicht entfernt noch verändert werden.

Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

Brade
Bürgermeister

Anlage 1: Pflanzliste

PFLANZENLISTE

ANLAGE 1

LAUBBÄUME

| Lateinischer Name | Deutscher Name |
|--------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld- Ahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg- Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Betula pendula | Gemeine Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Juglans regia | Walnuß |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stiel- Eiche |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |
| Salix alba 'Tristis' | Hängeweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

GROßSTRÄUCHER

| Lateinischer Name | Deutscher Name |
|--------------------------|-----------------------|
| Corylus avellana | Strauchhasel |
| Crataegus- Arten | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| Prunus padus | Trauben- Kirsche |
| Pyrus pyraster | Holz-Birne |
| Salix caprea | Sal- Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder |

STRÄUCHER

| Lateinischer Name | Deutscher Name |
|--------------------------|-------------------------|
| Berberis vulgaris | Gemeine Berberitze |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Forsythia intermedia | Forsythia |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Philadelphus-Arten | Pfeifenstrauch |
| Prunus spinosa | Schlehe |

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Pyracantha in Sorten | Feuerdorn |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | Alpen- Johannisbeere |
| Rosa canina u. a. | Hundsrose u. a. Wildrosen |
| Rosa rugosa | Kartoffelrose |
| Rubus Arten | Brombeer-Arten |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris | Gewöhnlicher Flieder |