

GEMEINDE STRUPPEN, OT WEIßIG

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



QUELLE: GEOPORTAL SACHSEN

Bebauungsplan „Ortslage Weißig“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B

10. ENTWURF

Projekt: 1814

vom 24.11.2014, *zuletzt geändert am 07.07.2020*

xxx – Änderungen gegenüber der Fassung vom 24.11.2014 bzw. 09.03.2015

Entwurfssfassung 1- 9 - Architekturbüro Kunze, Gohrlich

Bearbeitung Entwurf 10:

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

Fax 03596 - 566 0 331

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Festsetzungen durch Text	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	5
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.5	Pflanzrechtliche Festsetzungen	6
1.5.1	Flächen für Bindungen	6
1.5.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	7
1.5.3	Besondere grünordnerische Maßnahmen:	8
1.6	Öffentliche und Private Verkehrsflächen	8
1.7	Regelungen zur Wasserentsorgung	9
2.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
2.1	Dächer	10
2.2	Außenwände	11
3	Verkehrsanlagen	11
3.1	Allgemeine Festsetzungen	11
3.2	Spezielle Festsetzungen zum Parkplatz am Rauensteinweg	12
4.	Grünanlagen	12
5.	Hinweise	13
5.1	Grundwasserschutz	13
5.2	Schutz des Bodens	13
5.3	Immissionsschutz	14
5.4	Altlasten	14
5.5	Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz	15
5.7	Vermessungs- und Grenzmarken	15
5.7	Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht	15
6.	Hinweise von Ver- und Entsorgungsträgern	16
6.1	ENSO	16
6.2	Abwasserzweckverband Königstein	16
7.	Regelungen zu Ausgleich und Ersatz der Inanspruchnahme von Bauflächen	16

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)*

Die Gemeinde Struppen bestimmt mit dem Bebauungsplan „Ortslage Weißig“ nach BauGB § 8 ff. die Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich. Mit der Rechtskräftigkeit dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 11.06.2015, *zuletzt geändert am 07.07.2020* im Maßstab 1 : 1.000 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6, sowie § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

gem. § 4 BauNVO

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 zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. *Haltung von kleinen Nutztieren (beispielsweise Schafe, Ziegen, Hühner, Gänse)*

MI - 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.

SO Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude, die als Beherbergungsstätten (Hotel) dienen sowie die dafür erforderlichen Nebenanlagen, *einschließlich Einrichtungen für Gesundheitszwecke*.

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO wird im Teil A, zeichnerischer Teil, festgesetzt (Nutzungsmaske). Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO benannten Anlagen um 50 % überschritten werden.
2. Für die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die zu errichtenden Vollgeschosse gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsmaske / *Nutzungsschablonen*).

3. Zur Einordnung der Baufelder gelten die entsprechenden Maßangaben aus dem Planteil A.
4. Für alle neu zu errichtenden Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gelten folgende Traufhöhen:
I und I+D = 4,00 m
II = 8,00 m
Die Traufhöhen beziehen sich auf die vorhandene mittlere Geländehöhe, die zur Ermittlung der Abstandsflächen heranzuziehen ist.
5. In den ausgewiesenen Baugrenzen der Nutzungsschablonen *WA2, WA3, WA4, WA5, WA8, MI9b, WA10, WA12, WA15 und WA18 sind gestreckte Gebäudekubaturen mit Seitenverhältnissen von mindestens 1 : 2 auszubilden.*
Für die Baufelder WA4a und WA 9a werden gestreckte Gebäudekubaturen von mindestens 1 : 1,5 festgesetzt.
6. *Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit ist nur eine Nutzung im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.*
Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen sind diese sowohl im Sinne § 13a BauNVO als auch nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
Dabei ist mindestens 1 Wohnung pro Gebäude zur dauerhaften Wohnnutzung im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vorzuhalten.

1.3 BAUWEISE

Als Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet die offene Bauweise bzw. *Hausgruppen gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone* vorgeschrieben. *Im Bereich des WA9a sind auch Doppelhäuser erlaubt.*

Für die baulichen Anlagen der Sondernutzung Hotel wird nach BauNVO § 22 (4) eine abweichende Bauweise festgesetzt.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Das Baufeld auf den Flurstücken 3/1 und 2 erfordert einen partiellen Grunderwerb des kommunalen Flurstücksbereiches des Flurstücks Nr. 4 *der Gemarkung Weißig.*

Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen erfordert im Teilbereich der ehemaligen Stallanlage die Verschmelzung der Flurstücke 102/3 und 100/3.

Ein Überschreiten der Baugrenze durch Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile ist nur jeweils an zwei Gebäudeseiten eines Gebäudes mit einer Tiefe bis zu 2,0 m und einer Breite von 1/3 der betreffenden Gebäudelänge zulässig.

Nebengebäude dürfen bis zu einer Fläche von 60 m² auch außerhalb der festgesetzten Baufelder errichtet werden. Das gilt auch für vorhandene Bauwerke.

Die **bebauungsfreien Bereiche** entlang der Kreisstraße K8734 dürfen nicht weiter (zum Beispiel durch Bebauung, Einfriedung, Stellflächen etc.) eingeschränkt werden. Sie sind weiter freizuhalten und für die Anlage eines Gehweges vorzuhalten.

1.5 PFLANZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.5.1 FLÄCHEN FÜR BINDUNGEN

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dienen der Erhaltung und Stabilisierung der standortgerechten Arten. Diese sind durch das verdichtende Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen handelt es sich insbesondere um

- die Freihaltung des Grünlandes zum ungehinderten Luftaustausch,
- die Erhaltung der standortgerechten groß- und mittelkronigen Baumpflanzungen, insbesondere des Obstbaumbestandes (die Erhaltung schließt in diesem Falle die rechtzeitige Ersatzpflanzung ein),
- den sukzessiven Ersatz nicht standortgerechter und nicht landschaftstypischer Bepflanzung durch standortgerechte Pflanzungen,
- die Erhaltung der ufernahen Vegetation im Bereich der kleinen Teiche.

Folgende Pflanzungen sind zugelassen:

Bäume	Eiche	Quercus robur
	Linde	Tilia cordata
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Birke	Betula pendula
	Buche	Fagus sylvatica
	<i>Feldulme</i>	<i>Ulmus minor</i>
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Rotdorn	Crataegus laevigata
	Weiden-Arten	Salix
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Walnuss	Juglas regia
	Wildobstarten	
Hochstämmige Obstgehölze :	Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume, Mirabelle, Speier- ling, Elsbeere	
Sträucher	Flieder	Syringa vulgaris
	Hortensie	Hydrangea macrophylla
	Haselnuss	Corylus avellana
	Holunder-Arten	Sambucus nigra <i>/ S. recemosa</i>
	Kornelkirsche	Cornus mas

	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
	<i>Kreuzdorngewächse</i>	<i>Rhamnaceae</i>
	<i>Schneeballarten</i>	<i>Viburnum</i>
	<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus</i>
	<i>Sanddorn</i>	<i>Hippophae rhamnoides</i>
	<i>Brombeere -</i>	<i>Rubus fruticosus</i>
	<i>Felsenbirnen -</i>	<i>Amelanchier</i>
	Schlehe	Prunus spinosa
	Buchsbaum	Buxus sempervirens
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Wildrosen in Sorten	

1.5.2 **FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG**

Dienen der Wiederherstellung naturnaher Vegetationsformen in den ökologischen Konfliktbereichen. Deshalb dürfen ausschließlich standortgerechte regionaltypische Pflanzen zum Einsatz kommen.

Notwendige flächige Bepflanzungen sind als Rasenflächen auszubilden. Diese sind als strapazierfähige Wildrasen- und Kräuterrasensorten anzusäen.

Zugelassen sind heimische Arten.

Empfehlungen siehe Begründung Ziffer 7.

Auf neu ausgewiesenen Baugrundstücken sind pro angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und 2 Sträucher gemäß Pflanzliste Ziffer 5.1.5 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bestehende Pflanzungen können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen wird bis zu 10% der Pflanzungen zugelassen, können aber nicht auf Ausgleichsflächen angerechnet werden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzmaßnahmen sind 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.

Mindestpflanzqualitäten für Gehölzflächen: verpflanzter Strauch 60-100 bzw. verpflanzter Heister 150-200 cm, 1 Pflanze/ m²; für Baumpflanzungen: Hochstamm H 3xv. StU 12-14 cm mit Drahtballen.

1.5.3 **BESONDERE GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN:**

- „Hofbaum“

Die bezeichneten Hofräume sind mit einem Hofbaum zu versehen.

Folgende Pflanzungen sind zugelassen:

Roskastanie Aesculus hypocastanum

Linde Tilia cordata

Walnuss Juglas regia

- Wiederanlage temporäre Wasserfläche

als Naturteich mit Lehmdichtung zur Aufnahme überschüssigen Niederschlagswassers aus dem versickerungsfähig gestalteten Parkplatzflächen.

Die Wassertiefe T darf in einem Randbereich von min. 2,00 m Breite eine Tiefe $T = 0,25$ m nicht überschreiten. Die Gesamttiefe darf 1,30 m nicht überschreiten.

Die Einspeisung der Niederschlagswässer hat im offenen Graben zu erfolgen.

Die Regulierung des Wasserhaushaltes hat in den Randbereichen des Teiches durch Auftrag versickerungsfähigen Materials und Pflanzung entsprechender ingenieurbologisch wirksamer Gehölze (z. B. Schwarzerle, Weide) mit hoher Wasseraufnahmefähigkeit zu erfolgen.

Bei dauerhaft erhöhtem Niederschlagsaufkommen und permanentem Einstau des Teiches ist die Versickerungsfähigkeit im Untergrund anstehender Schichten und eine Anbindung der Teichrandbereiche an diese zu prüfen.

Eine Beeinträchtigung Dritter durch unkontrolliert abfließendes Niederschlagswasser ist zu unterbinden.

- in der unmittelbaren Nähe der Mischgebietsausweisung sind in Grünbereichen auch die Anlage von Wasserflächen zulässig. Dabei sind an minimal 2 Seiten die Randbereiche flach zu gestalten.

1.6 **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN**

Das Niederschlagswasser privater Verkehrsflächen ist ortsnah der Versickerung oder der Verdunstung über die Vegetation auf dem eigenen Grundstück zuzuführen. Eine Ableitung auf öffentliche Flächen ist nicht zugelassen.

Der Nachweis über die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist mit den jeweiligen Einzelvorhaben zu führen.

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

1.7 *REGELUNGEN ZUR WASSERENTSORGUNG* *(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Die Ableitung hat im Trennsystem in die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Königstein zu erfolgen.

1.8 *LEITUNGSRECHT*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur rechtlichen Sicherung der Schmutz- und Regenwasserleitung werden Leitungsrechte (LR) - zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Königstein, sowie der Gemeinde Struppen festgelegt.

1.9. *NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT / RADONSCHUTZ*

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Im Strahlenschutzgesetz wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert ist seit dem zum 31. Dezember 2018 rechtskräftig.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz besteht die Möglichkeit sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle

Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema, Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de zu wenden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(1) Nachfolgende Festsetzungen gelten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen. Sie sind anzuwenden auf bauliche Maßnahmen aller Art, wie Umbau, Sanierung, Modernisierung oder Neubau. Der sachliche Geltungsbereich umfasst:

- die Errichtung oder Beseitigung von baulichen Anlagen,
- die Änderung von baulichen Anlagen,
- die erhebliche oder wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen und
- die Gestaltung der vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

(2) Bauliche Anlage, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Ortsstruktur und das Ortsbild prägen und die von ortsgeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung sind, müssen in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden. Maßnahmen an und im Umfeld von Kulturdenkmalen bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 SächsDSchG, die rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahmen einzuholen ist.

2.1 DÄCHER

(1) Die historisch überlieferten Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände sind bei Kulturdenkmalen zu erhalten.

(2) Auf Hauptgebäuden sind Sattel- und *ausnahmsweise* Krüppelwalmdächer zulässig. Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung zwischen 35° und 52° zulässig. Für Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 30 m² sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

(3) Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind in naturroten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nicht reflektierenden Materialien aus Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in entsprechender Farbigkeit einzudecken. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.

(4) Flachdachbegrünungen sind zulässig. In Flachdachbereichen sind Oberlichte aus Glas zulässig.

(5) Die Dachüberstände an der Traufe dürfen maximal 40 cm und am Ortsgang maximal 20 cm betragen. Ortsgang in diesem Sinne ist die Schnittlinie der Außenfläche von Giebelwand und Dach.

(6) Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben oder Fledermausgauben zulässig. Diese müssen von den Giebeln mindestens 1,50 m entfernt sein. Die Gesamtbreite der Gaube darf 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindesten 1,5 m betragen. Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

(7) Dacheinschnitte für Terrassen und Loggien sind nicht zulässig.

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, Teil A, festgelegt.

*Fotovoltaik bzw. Solaranlagen sind zulässig.
Bei Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. für die Umgebungsschutz besteht, ist die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.*

2.2 AUßENWÄNDE

Ausdrücklich untersagt bei der Fassadengestaltung sind:

1. Wellplatten aus Kunststoff oder Faserzement
2. Außenwände aus Kunststoff oder Metall
3. grelle, selbst leuchtende und reflektierende Materialien und / oder Farben
4. reinweiße Putzanstriche

Außenwände sind als verputzte Flächen oder mit Holz verschalte Flächen zu gestalten. Materialeitige und farbige Differenzierungen sind vorzunehmen, um die Fassaden insbesondere in der Höhenentwicklung bei mehrgeschossigen Baukörpern zu gliedern.

Im Nutzungsabschnitt WA 1 sind Außenwände aus Holz zulässig. Weiterhin zulässig sind Wetterschutzverkleidungen aus Schieferdeckungen *oder senkrechte Holzverschalungen in naturnahen Farben.*

Die Putzflächen sind in pastellenen, gebrochenen und/oder erdigen Farbtönen auszubilden.

Balkone und Loggien sind mit einer Verkleidung aus Holz- oder Holz-/ Metallkonstruktionen im regionalen Stil zu versehen. Metallteile sind farblich an die Naturbaustoffe anzupassen.

Reflektierende Metalloberflächen sind mit einer nicht reflektierenden Beschichtung zu versehen.

Fassadenöffnungen sind grundsätzlich in hochrechteckigen Proportionen bzw. deren additive Reihung auszuführen.

Der Anteil der Glasflächen an den Außenwänden darf nicht mehr als 2/3 der Gesamtaußenwandfläche betragen. Überwiegend verglaste Anbauten sind zulässig.

3 VERKEHRSANLAGEN

3.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

Die Oberflächen von Verkehrsanlagen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszubilden.

Grundsätzlich sind Pflasterungen als Einzelsteinpflaster auszubilden. Verbundpflaster sind nicht zulässig. Wo es die Anforderungen an die Verkehrssicherheit gestatten, sind die sichtbaren Oberflächen von Straßen und Wegen als wasserdurchlässige Flächen zu gestalten (Wege, Stellplätze etc.)

Borde als Hochborde sind nur dort zulässig, wo es die Sicherung der Verkehrsführung erfordert. Sonst sind die nicht überdachten Verkehrsflächen oberflächengleich mit dem angrenzenden Gelände herzustellen, um einen

größtmöglichen Niederschlagswassereintrag am Ort des Entstehens zu gewährleisten.

3.2 SPEZIELLE FESTSETZUNGEN ZUM PARKPLATZ AM RAUENSTEINWEG

Durch Absperrungen ist sicherzustellen, dass der neu geplante Parkplatz ausschließlich als Tagparkplatz in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr genutzt wird.

Darüber hinaus ist durch eine Beschilderung der Stellplatzbelegungszustand für den Durchgangsverkehr deutlich zu kennzeichnen.

Für die Befestigung der Stellflächen wird ein wasserdurchlässiger Belag vorgeschrieben. Eine Versiegelung darf ausschließlich in Form eines Einzelsteinpflasters im Bereich der Zu- und Abfahrt erfolgen.

Als Einfriedung sind ausschließlich Zäune aus Holz zulässig.

Verkehrsleiteinrichtungen sind mit Ausnahme der vorgeschriebenen Verkehrsbeschilderung ausschließlich aus Holz zulässig.

Notwendige Fundamente sind nur als Betoneinzelfundamente zulässig.

Das nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist durch eine oberirdische Ableitung dem ehemaligen Teich an der Südwestseite des Parkplatzbereiches zuzuführen. Dazu ist dieser fachgerecht in verkleinerter Ausdehnung wieder naturnah zu beleben. Die Teichfläche hat mindestens 40 m² zu betragen.

Der Teich ist gegen unberechtigte Nutzung durch eine Einfriedung zu sichern.

Der Stellplatzbereich ist zur offenen Feldflur hin durch eine Baum- und Heckenpflanzung unter Beachtung der Pflanzlisten unter Nr. 1.5.2 einzugrünen.

Die gesamte Heckenbepflanzung hat eine Fläche von mindestens 38 m² einzunehmen.

Die übrigen Grünflächen sind durch eine Wildrasenansaat zu versehen und als Wildrasenfläche dauerhaft zu erhalten.

4. GRÜNANLAGEN

Die Pflanzungen der Grünanlagen entsprechend den Festsetzungen nach Nr. 1.5 und dem Grünordnungsplan haben spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Einzelvorhabens zu erfolgen.

Die Änderung des mit nicht landschaftstypischer Bepflanzung gestalteten Südosthanges des ehemaligen „Rathener Hofes“, nach der Sanierung „Bei.Gretel“, durch standortgerechtere naturnahe Gestaltung, ist innerhalb von 2 bis 5 Vegetationsperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschließen.

Pflanzen, die verlustig gehen, sind entsprechend den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan zu ersetzen.

5. HINWEISE

5.1 GRUNDWASSERSCHUTZ

Gegen die Verunreinigung des Grundwassers sind Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Niederschlagswässer sind möglichst vor Ort zu versickern, durch Gehölzbewuchs zu verdunsten oder durch dezentrale Bewirtschaftung zu minimieren. Überschüssiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der örtlichen Satzungen durch geeignete Maßnahmen rückzuhalten und darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser einem Oberflächengewässer zuzuführen.

Eventuell vorhandene dezentrale Wasserversorgungsanlagen (Brunnen) sind zu schützen.

5.2 SCHUTZ DES BODENS

Bei den künftigen Baumaßnahmen ist unbelasteter humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt abzubauen und einer differenzierten, wirtschaftlichen und ökologischen Verwertung (möglichst am Ort) zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Boden- und Tiefbauarbeiten am Altstandort sind entsprechend § 9 Abs. 2 i. V. mit § 18 BBodSchG von Sachverständigen beziehungsweise Untersuchungsstellen, die die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausrüstung verfügen, zu begleiten und zu dokumentieren. Maßnahmen sind mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzusprechen und die Ergebnisse unaufgefordert vorzulegen.
- Bei Flächen, für die bodenähnliche Nachnutzungen geplant sind, ist zu beachten, dass aus abfall- und bodenschutzfachlicher Sicht zur Verfüllung grundsätzlich nur Bodenmaterial zu verwenden ist. Das Bodenmaterial muss frei von makroskopisch erkennbaren Beimengungen von Fremdbestandteilen sein und nach Art, Menge und Schadstoffgehalt die Anforderungen nach § 12 Abs. 1, 4, 6 und 7 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchG die Vorsorgewerte des Anhangs 2 Nr. 4 einhalten.
- Die Verwendung von Bauschuttrecycling ist nur in technischen Bauwerken möglich (z. B. Parkplatz).
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Werden im Zuge der Bebauung Baugrundgutachten angefertigt,

- gilt die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,

- gilt die Übergabepflicht für Ergebnisse von geologischen Untersuchungen durch Auftraggeber der öffentlichen Hand gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG.

5.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Die für die Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes *bzw. Mischgebietes* zulässigen Werte für Immissionen und Emissionen dürfen nicht überschritten werden. Die Festlegungen und Beschreibungen im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan haben bindenden Charakter.

5.4 ALTLASTEN

Verursachte oder bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Das gilt insbesondere bei Berührung oder Anschnitt kontaminierter Bereiche im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, unverzüglich die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.

In dem Geltungsbereich der durch Planzeichen 15.12 PlanzVO gekennzeichneten Teilfläche des Flurstücks Nr. 102/3 sind bei Boden- und Tiefbauarbeiten der Bodenaushub sowie die entstehende Baugrube durch einen unabhängigen Sachverständigen bzw. einer Untersuchungsstelle, die entsprechend dem BBodSchG über die erforderliche Altlastensachkunde verfügen, bauüberwachend zu begleiten, zu beproben, zu begutachten, schadstoffspezifisch zu analysieren und zu dokumentieren. Die Dokumentation hat notwendige organoleptische Ansprachen, analytische Untersuchungen; Verwertungsnachweise; Entsorgungsbelege beziehungsweise Negativbelege zu beinhalten und ist der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unaufgefordert zur Kontrolle vorzulegen.

Auch bei Auffinden organoleptisch auffälliger Areale außerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist wie beschrieben zu verfahren. Im Bereich der an den gekennzeichneten Altlastenstandort angrenzenden Grünflächen sind vor der Nutzung zu Ausgleichspflanzungen ggf. aufgefundene Kontaminationen im Untergrund zu sichern oder umweltgerecht zu entsorgen.

5.5 MELDEPFLICHT NACH DENKMALSCHUTZGESETZ

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art und anderes) sind sofort dem Landesamt für Archäologie und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten – auch außerhalb der gekennzeichneten Relevanzbereiche – Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

5.7 VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 7 Sächsisches Vermessungsgesetz (SächsVermG) vom *12. Mai 2003, geändert am 10.04.2007*, nicht zu entfernen bzw. zu verändern.

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

5.7 BOHRANZEIGE- UND BOHRERGEBNISMITTEILUNGSPFLICHT

Nach Lagerstättengesetz §§ 4, 5 mit Sächsischem Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001 (Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001) und Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18. Juli 2008:

Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft und des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit zur Änderung der Verordnung über die nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008 besteht eine Bohranzeige und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des LfULG.

6. HINWEISE VON VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGERN

6.1 ENSO

- (1) Geplante Bauobjekte haben einen Abstand von min. 1,00 m zu den Elt- Anlagen der ENSO Netz GmbH einzuhalten.
- (2) Geplante Bauobjekte haben einen waagerechten Abstand von mindestens 2,5 m zum äußeren Leiterseil von Niederspannungsfreileitungen einzuhalten.
- (3) Geplante Bauobjekte haben einen waagerechten Abstand von mindestens 7,5 m zur Trassenmitte von Mittelspannungsfreileitungen einzuhalten.
- (4) Der Abstand von Baum- und Strauchpflanzungen zu Freileitungspfeilern und Kabelanlagen muss mindestens 2,5 m, gemessen vom Zuwachs des äußeren Wurzelbereichs, betragen. Der Mindestabstand von 2,5 m zwischen Bäumen und Leiterseil bei größtem Durchhang ist unter Beachtung des Kronenzuwachses einzuhalten.

6.2 ABWASSERZWECKVERBAND KÖNIGSTEIN

- (1) Der AZV Königstein betreibt die Abwasserentsorgung im Trennsystem. Überschüssiges Niederschlagswasser darf (unter Berücksichtigung von Nr. 1.6 der Textlichen Festsetzungen) nur dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

7. *REGELUNGEN ZU AUSGLEICH UND ERSATZ DER INANSPRUCHNAHME VON BAUFLÄCHEN*

Im Grünordnungsplan und in der Fortschreibung wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Diese werden dem Bebauungsplan „Ortslage Weißig“ zugeordnet.

In Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Inanspruchnahme sind diese mit dem Bauantrag / Bauanzeige nachzuweisen.

Die Umsetzung ist durch die Verwaltung in Verbindung mit den Fachbehörden zu kontrollieren.

Dr. Schuhmann
Bürgermeister