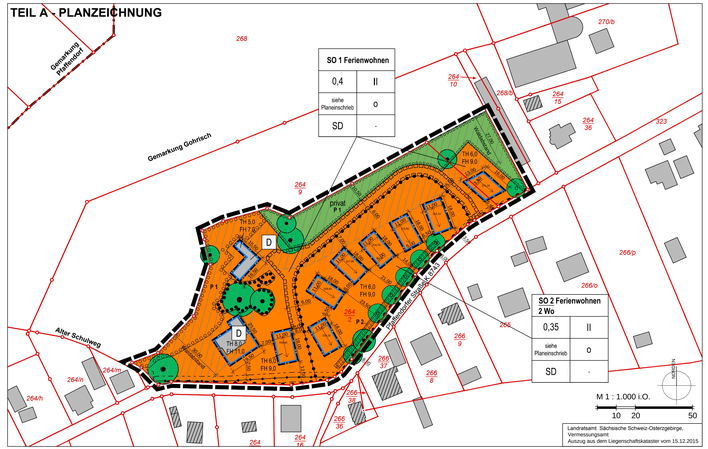
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO1 — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO), z. B. Sondergebiet 'Ferienwohnen' SO 1

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,35 — Grundflächenzahl, z. B. 0,35 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH 6,0 — Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 6,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH 9,0 — Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 9,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

318,20 — mittlere Geländehöhe (als Höhenbezugspunkt), z. B. 318,20 m ü NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen: Ausrichtung der Längsachse der Gebäude

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

SO 2 / 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je (Ferien-)Wohngebäude, z. B. 2

5. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

privat — Grünfläche, privat

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Begünstigte: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungs- und Einsatzdienste

8. Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

P 1 / P 2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. B. Anpflanzung P 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

Dachform:
SD — Satteldach

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Regelungen nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 10 Abs. 4 SächsDSchG)

2. Regelungen nach Sächsischem Waldgesetz

30 m — Waldabstand (§ 25 SächsWaldG)

3. Hauptversorgungsleitungen

20/0,4 — oberirdische Niederspannungsleitung mit Schutzstreifen

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

264/2 — Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

Gemarkungsgrenze

vorhandene Gebäude / aus Luftbild ergänzt

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

5,00 — Bemaßung in Meter, z. B. 5,00 m

freizuhaltendes Sichtdreieck

Erläuterung der Nutzungsschablone:

SO 1 Ferienwohnen
0,4 | II
siehe Planeinschrieb | o
SD

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachform	-

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 1** „Ferienwohnen' sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienwohnen und Fremdenbeherbergung einschließlich der erforderlichen Verwaltung sowie Spielanlagen
- und Räumen

Folgende Nutzungen sind zusätzlich zulässig:

- das Wohnen nicht störende Schank- und Speisewirtschaften
- Läden
- Büros und Räume für freie Berufe
- das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe
- für die genannten Nutzungen erforderliche Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Stellplätze

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 2** „Ferienwohnen' sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienwohnen
- Dauerwohnen
- für die genannten Nutzungen erforderliche Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Stellplätze

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird der Anteil von Gebäuden für Dauerwohnen auf insgesamt maximal 40 % begrenzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Ferienwohnen' darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Ferienwohnen' gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und Firsthöhe die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,3 m über der im jeweiligen Baufeld eingetragenen mittleren Geländehöhe festgesetzt. Die denkmalgeschützte Bausubstanz ist hiervon ausgenommen.

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhe (TH) gilt bei geneigten Dächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante der Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ausnahmen von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Ferienwohnen' ist die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Flächenbefestigung

Die Befestigung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche sowie von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen auf den privaten Grundstücken ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (bei Pflasterfugen ist einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig. Die Anschlussbereiche an die öffentlichen Straßen sind davon ausgenommen.

4.2 Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu nutzen oder über die belebte Bodenzone zu versickern.

4.3 Dachbegrünung

Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit trockenheitsverträglichen Gräsern und Kräutern auszuführen. Die Höhe des Schichtaufbaues muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

5.1 Vermeidungsmaßnahme M 1 - Baufeldfreimachung

Bei der Baufeldfreimachung bzw. bei baulichen Eingriffen in Gebäude, die Strukturen aufweisen, welche als Tagesschlafplätze (Sommerquartiere) von Fledermäusen bzw. Nistplätzen der Vögel genutzt werden können, ist § 39 BNatSchG zu beachten.

Es ist verboten, Bäume und Gehölze während der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf dem Stock zu setzen. Auch außerhalb dieses Zeitraumes sind in Abstimmung mit der unteren Naturjschutzbehörde weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind durch die Ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit einem Fledermausspezialisten zu begleiten und zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Einzeltiere zu bergen.

5.2 Vermeidungsmaßnahme M 2 - Ökologische Baubegleitung bei Abriss und Sanierung

Für Abrissarbeiten ist zwingend eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Unmittelbar vor dem Baubeginn ist durch die ökologische Baubetreuung mittels einer Detektor- und Quartierkontrolle (Nachsuche aller bisher aufgefundenen potenziellen Quartiere) die Erfassung von Fledermausquartieren zu aktualisieren und gegebenenfalls mittels gezielter Vergrämungsmaßnahmen (Einsatz von Folien bzw. Lichtquellen nach Ausflug in den Abendstunden) eine Gefahrenabwendung für einfliegende Einzeltiere sicherzustellen.

Beim Auftreten von Fledermäusen im Bereich der Baustelle sind die Bauarbeiten zu unterbrechen; zur Bergung der Tiere ist die ökologische Baubegleitung zu informieren.

Im Zeitraum April bis Juli ist kurzfristig vor dem tatsächlichen Beginn der Abrissarbeiten eine Nachkontrolle auf einfliegende Nachtarten (hier insbesondere Mauerseglerkot) und im Zeitraum April bis Oktober eine Kontrolle auf einfliegende Fledermäuse durchzuführen. Erfasste Nistversuche bzw. Tagesquartiernutzungen sind in geeigneter Weise durch Vergrämungs- und Verschlussmaßnahmen auszuschließen.

5.3 Kompensationsmaßnahme M 3 - Fassadenquartiere für Fledermäuse

Zum Ausgleich baulicher Eingriffe in Tagesquartiere heimischer Fledermausarten ist der Quartierverlust durch 3 Ersatzspaltenquartiere an den Fassaden zu ersetzen.

Die Ersatzquartiere sind an einem der Gebäude mit Aktivitätsnachweis einzurichten und bis spätestens zum Beginn der nächsten Aktivitätsphase fertigzustellen. Eine ökologische Baubegleitung muss dabei sicherstellen, dass die eingerichteten Quartiere fledermausgerecht sind. Diese Standorte sind so zu wählen, dass keine signifikanten Beeinträchtigungen an den Kästen eintreten (Lärm, Licht). Die Fassadenquartiere sind dabei entweder als Unterputzversion (a - Fledermausspaltenquartier Typ 1WI der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte) in die Südost-, Süd- oder Südwestseiten der Fassaden geeigneter Gebäude zu integrieren bzw. als Aufputzversion (b - Fledermausspaltenquartier Typ 1WQ der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte) möglichst an einer geschützten Stelle, z. B. unter dem Dachüberstand, zu positionieren. Fassadenquartiere müssen mindestens 4 m über dem Erdboden angebracht werden (Anflug).

5.4 Kompensationsmaßnahme M 4 - Ganzjahresquartier für Fledermäuse im Dachstuhl

Zum Ausgleich baulicher Eingriffe in Tagesquartiere heimischer Fledermausarten ist der Quartier- verlust zusätzlich durch ein Dachbodenquartier in einem Spitzboden zu ersetzen.

Im Dachstuhl eines der bestehenden Gebäude ist nach der Sanierung der Dachhaut und des Traqi- werkes ein ca. 3 m langer Abschnitt des Dachstuhls im Spitzboden als Fledermausquartier zu ertüchtigen. Als Zugang sind Dachfensterblenden oder zu integrierende Lüftungssteine als Fleder- mausstein mit Übergangsstück vorzusehen.

5.5 Kompensationsmaßnahme M 5 - Ersatzquartiere für Halbhöhlenbrüter

Bei Eingriffen in den Bestand bzw. die Struktur des Anbaus am nördlichen denkmalgeschützten Gebäude sind mindestens zwei Ersatznistplätze für Halbhöhlenbrüter an dem verbleibenden Gebäudebestand anzulegen.

Rechtzeitig vor dem Eingriff, vordringlich bis zum Beginn der nächsten Brutperiode heimischer Singvögel, sind Halbhöhlenbrüterkästen (Naturschutzprodukte der Firmen Schwegler, Strobel oder vergleichbare Produkte) an geschützten Mauer- oder Fassadenbereichen (unterhalb von Dachkästen, Mauervorsprüngen u. ä.) aufzuhängen. Die Ausrichtung der Einfluglöcher muss nach Ost über Süd bis West erfolgen.

6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1.1 Flächen zum Anpflanzen am Übergang zum Wald - P 1

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen **P 1** ist flächendeckend mit Sträuchern (60 - 100 cm) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich ein Gehölz je 2 m². Die Flächen sind so zu bewirtschaften bzw. auszulichten, dass kein Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes entsteht.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Schlehe	Prunus Spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa

6.1.2 Flächen zum Anpflanzen entlang der Pfaffendorfer Straße - P 2

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen **P 2** ist flächendeckend mit Sträuchern (60 - 100 cm) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich ein Gehölz je 1 m².

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feuerdorn	Pyracantha spec.

6.1.3 Pflanzung von Einzelbäumen

An den in der Planzeichnung entlang der Pfaffendorfer Straße festgesetzten Standorten für anzupflanzende Einzelbäume sind folgende Baum-Hasen (Corylus colurna „Granat", Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen.

6.1.4 Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Ferienwohnen' sind pro 200 m² mit mindestens einem Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) oder einem Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) zu bepflanzen.

Zusätzlich sind je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher (60 - 100 cm) zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

Laubbäume	
Feldahorn	Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	Aesculus carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"
Walnuss	Juglans regia
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Obstbäume	
Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)	Malus domestica
Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)	Prunus avium
Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)	Prunus cerasus
Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)	Prunus domestica
Sträucher	
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Wacholder	Juniperus communis
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Rhododendron	Rhododendron spec.
Hunds-Rose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Eibe	Taxus baccata

Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen ist zulässig.

6.1.5 Durchführungszeitraum

Die Pflanzmaßnahmen auf den Bauflächen sind spätestens ein Jahr nach der amtlichen Abnahme der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Die Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grünfläche sind spätestens ein Jahr nach der amtlichen Abnahme der ersten Baumaßnahme im denkmalgeschützten Bestand durchzuführen.

6.1.6 Unterhaltung

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

6.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind auch während der Bauphase wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Im Falle des Verlustes sind Gehölze durch Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

7 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Zuordnung einer Ökokontomaßnahme

Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft wird weiterhin ein Teil der Maßnahme „Birkwitzer Wiese" mit einer Aufwertung in Höhe von 38.327 Wertpunkten gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" zugeordnet. Dies erfolgt über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme „Erweiterung des Flächennaturdenkmals Birkwitzer Wiese", die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 28.02.2012 anerkannt wurde (Az.: 3-364.411.1-12-002/3).

8 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

8.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bau- oder Sanierungsmaßnahmen sind erst zulässig, wenn relevante Gebäudeteile von einem Sachverständigen auf das Vorkommen gebäudebewohnender Vogel- oder Fledermausarten kontrolliert wurden und bei Befunden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen wurden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 Gebäudekubatur

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die Gebäudeproportionen so zu wählen, dass das Seitenverhältnis von der Schmalseite zur Längsseite mindestens 1 : 1,4 beträgt.

1.2 Dachgestaltung

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist eine abweichende Dachform zulässig.

Für Anbauten und andere untergeordnete Gebäudeteilen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 40 cm und am Ortgang 20 cm nicht überschreiten.

Dachdeckungen sind in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in anthrazit vorzunehmen. Zulässig ist eine Dachdeckung mit Dachziegeln, Betondachsteinen, Schiefer, Eternitplatten oder Prefa-Aluminiumplatten. Eine Begrünung der Dächer ist ebenfalls zulässig.

Die Integration von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Ferienwohnen' sind als Fassadenmaterialien für die Haupt- und Nebengebäude nur Putz, Holz und Naturstein sowie matte Fassadenplatten' -schindeln aus Eternit, Zink oder Aluboard, auch in Kombination, zulässig. Block- und Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:

- Buntanteil von maximal 10 % und
- Schwarzanteil von mindestens 10 % und maximal 90 %

1.4 Werbeanlagen

Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von je 2 m² zulässig.

2 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Ferienwohnen' sind Einfriedungen straßenbegleitend zur Pfaffendorfer Straße und zum Alten Schulweg nur als einfache Holzzäune mit senkrechter, offener Lattung mit Steinsäulen, als Mauern mit Steinversatz oder als Laubgehölzhecken zulässig. Metalltore mit senkrechten Stäben sind zulässig.

Im übrigen Gebiet sind zur Einfriedung nur Laubgehölzhecken zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen ist auf maximal 1,60 m begrenzt. Im Bereich des Sichtdreiecks ist die Höhe auf 0,80 m begrenzt.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 12 SächsDSchG)

Im Plangebiet befinden sich nach § 2 SächsDSchG geschützte Kulturdenkmale (ehemaliges Fremdenheim „Haus Bergblick').

Die eingetragenen Denkmale sind im Rahmen des Um- und Ausbaus denkmalgerecht zu erhalten bzw. denkmalpflegerisch instandzusetzen. Die diesbezüglichen Maßnahmen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 12 Abs. 1 SächsDSchG) bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung. Aus Gründen des Umgebungsschutzes (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG) sind auch alle baulichen Ergänzungen mit den Denkmalbehörden abzustimmen und genehmigungspflichtig. Die Bauherren haben rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

Die dem Plangebiet benachbarten denkmalgeschützten Villen bzw. das Hotel Margaretenhof als Denkmalbestand entfalten ebenfalls einen Umgebungsschutzbelang.

2 Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 SächsWaldG)

2.1 Waldabstand

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen baulische Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein.

Der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte verringerte Waldabstand (27 m) wurde nach fortgutachterlicher Prüfung vom 18.05.2017 durch die untere Forstbehörde als Ausnahme gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG festgelegt.

2.2 Waldumwandlung

Teilflächen des Plangebietes mit einem Umfang von ca. 1.260 m² des Flurstücks 264/9 der Gemarkung Gohrisch sind als Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG festgestellt. Gemäß § 8 SächsWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde auf Dauer in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Ein Antrag auf Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald nach § 9 SächsWaldG wurde von der Gemeinde Gohrisch im August 2017 gestellt.

IV Hinweise

1 Artenschutz - Gehölzfällungen

Es ist verboten, Bäume und Gehölze während der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Anderenfalls ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Überwachung / Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden als Träger der Planungshoheit für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, verantwortlich. Dies beinhaltet auch die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen und die Artenschutzmaßnahmen. Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt und Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Die Dokumentation des Monitorings zu den Fledermausquartieren ist entsprechend der noch abzustimmenden Zeiträume (z. B. nach einem, drei und fünf Jahren) der Unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

2 Archäologie

Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und gemäß § 20 SächsDSchG sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Beschädigung und Zerstörung zu sichern.

3 Bodenschutz

Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bodenaushub ist soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und gegebenenfalls getrennt zu lagern. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2,00 m nicht zu überschreiten und ein Befahren zu vermeiden.

Schädliche Bodenveränderungen wie z. B. Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden.

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

4 Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen

Sollten während der Planungsphase bzw. während der Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt werden (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde („Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/ Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise unverzüglich mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.

5 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 tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

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.

6 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischen Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben (§ 11 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz).

7 Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche auf die öffentliche Pfaffendorfer Straße ist zur gegenseitigen Rücksichtnahme das im Plan dargestellte Sichtdreieck von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dies gilt auch für die Zufahrt vom Plangebiet auf den Alten Schulweg.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1057, 1063)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (Bundesgesetzblatt I, Seite 706)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2254)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 706, 711)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 630, 638)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 14. Dezember 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 782, 786)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert am 8. Juli 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 281, 287)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen
Vom 10. April 1992 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 137), zuletzt geändert am 11. Mai 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 358)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 464)

GEMEINDE GOHRISCH

Bebauungsplan 'Bergblick Gohrisch'

RECHTSPLAN

Entwurf
Fassung vom 22.11.2018
mit redaktionellen Änderungen vom 02.12.2019

HAMANN - KRAH PartG mbB stadtplanung architektur
Pestalozzi 7 01068 Dresden Fon 0351 317804 Fax 0351 3178043
e-mail mail@hamann-krah.de internet www.hamann-krah.de