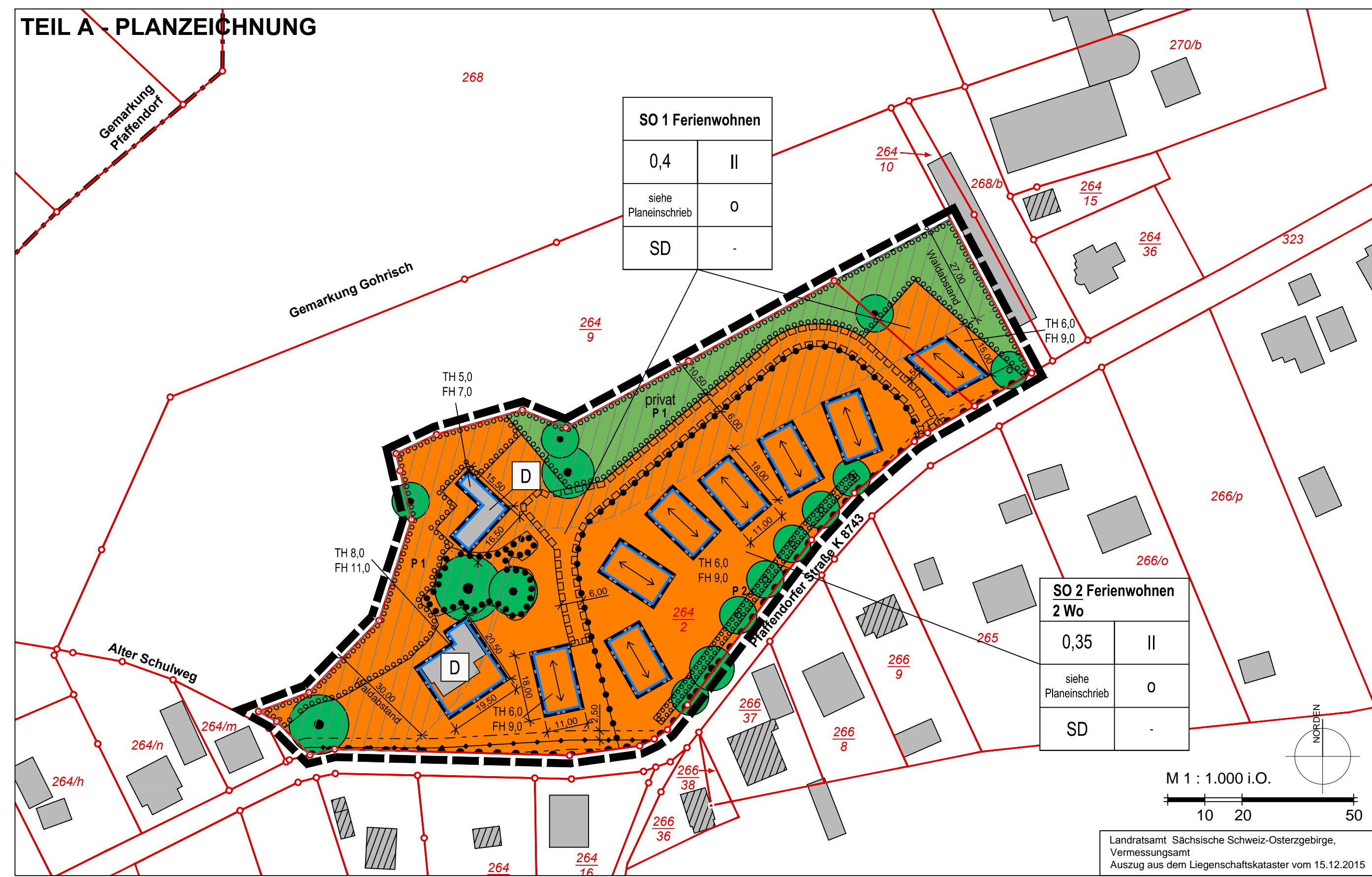


TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- SO 1**: 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
- FH 9,0**: Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 9,0 m

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

- 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 belastenden 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**: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. B. Anpflanzung P 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9**: Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- +**: Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- SD**: 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)

- SD**: Dachform: 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

- Waldabstand (§ 25 SächsWaldG)**

3. Hauptversorgungsleitungen

- 0,600**: 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
- △**: Sichtdreieck

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachform	-

SO 1 Ferienwohnen	0,4	II
Fläche	0	
Flächenanteil	0	
SD	-	

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
- Dauerotholen
- 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
- Dauerotholen
- 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 Trauf- und Firsthöhe die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,3 m über dem in der Mitte des jeweiligen Gebäudes vorhandenen natürlichen Gelände festgesetzt. Dies gilt nicht für die denkmalgeschützte Baubsubstanz.

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhe (TH) gilt bei geneigten Dächern die Höhe der aufstehenden 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 wasser- durchlässiger Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig.
- 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 Vermeidungsmaßnahmen M 1 - Baufeldfreimachung**: Bei der Baufeldfreimachung bzw. bei baulichen Eingriffen in Gebäude, die Strukturen aufweisen, welche als Tagesschlafplätze (Sommerquartiere) von Fledermäusen bzw. Niststätten 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 den Stock zu setzen. Auch außerhalb dieses Zeitraumes sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind durch die Ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit einem Fledermausspezialisten zu begleiten und zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Einzelziere zu bergen.
- 5.2 Vermeidungsmaßnahmen 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 Vergrümnungsmaßnahmen (Einsatz von Folien bzw. Lichtquellen nach Ausflugh in den Abendstunden) eine Gefahrenabwendung für einfliegende Einzelziere 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 Vogelarten (hier insbesondere Hausrotschwanz) und im Zeitraum April bis Oktober eine Kontrolle auf einfliegende Fledermäuse durchzuführen. Erfasste Nistversuche bzw. Tagesquartiernutzungen sind in geeigneter Weise durch Vergrümnungs- und Verschlussmaßnahmen auszuschließen.

5.3 Kompensationsmaßnahmen 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 Unterpultversion (a - Fledermausspaltenquartier Typ 1WQ) der Firma Schwelger oder vergleichbare Produkte (in die Südost-, Süd- oder Südwestseiten der Fassaden geeigneter Gebäude zu integrieren bzw. als Aufputzversion (b - Fledermausspaltenquartier Typ 1WQ) der Firma Schwelger 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 Kompensationsmaßnahmen M 4 - Ganzjahresquartier für Fledermäuse im Dachstuhl

Zum Ausgleich baulicher Eingriffe in Tagesquartiere heimischer Fledermausarten ist der Quartierverlust zusätzlich durch ein Dachbodenquartier in einem Spitzboden zu ersetzen. Im Dachstuhl eines der bestehenden Gebäude ist nach der Sperrung der Dachhaut und des Tragwerkes ein ca. 3 m langer Abschnitt des Dachstuhls im Spitzboden als Fledermausquartier zu errichten. Als Zugang sind Dachfensterblenden oder zu integrierende Lüftungssteine als Fledermausstein mit Übergangstück vorzusehen.

5.5 Kompensationsmaßnahmen M 5 - Ersatzquartiere für Halbhöhlenbrüter

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

Rechtzeitig vor dem Eingriff, vordringlich bis zum Beginn der nächsten Brutperiode heimischer Singvögel, sind Halbhöhlenersatzprodukte der Firmen Schwelger, Strobel oder vergleichbare Produkte an geschützten Mauer- oder Fassadenbereichen (unterhalb von Dachkästen, Mauervorsprüngen u. ä.) aufzuhängen. Die Ausrichtung der Einflügelocher 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 Hartnagel
 - Gewöhnliche Hasel
 - Zweigriffiger Weißdorn
 - Besen-Ginster
 - Pfaffenhütchen
 - Faulbaum
 - Rote Heckenkirsche
 - Schwarze Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Kreuzdorn
 - Hunds-Rose
 - Traubenholunder
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus laevigata
 - Crataegus monogyna
 - Cytisus scoparius
 - Euonymus europaea
 - Frangula alnus
 - Lonicera xylosteum
 - Lonicera nigra
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus cathartica
 - Rosa canina
 - 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
 - Feuerdorn
 - Carpinus betulus
 - Pyracantha spec.

6.1.3 Pflanzung von Einzelbäumen

An den in der Planzeichnung entlang der Pfaffendorfer Straße festgesetzten Standorten für anpflanzende Einzelbäume sind Rotlaubaige Baum-Haseln (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 Laubbäum (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
 Rotblühende Rotkastanie
 Hainbuche
 Rottorn
 Walnuss
 Steinweichel
 Traubeneiche
 Stieleiche
 Mehlbeere
 Eberesche
 Winterlinde
Obstbäume
 Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)
 Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)
 Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)
 Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)
 Felsenbirne
 Gewöhnliche Berberitze
 Blutroter Hartnagel
 Gewöhnliche Hasel
 Zweigriffiger Weißdorn
 Eingrifflicher Weißdorn
 Besen-Ginster
 Pfaffenhütchen
 Faulbaum
 Sanddorn
 Wachholder
 Liguster
 Schwarze Heckenkirsche
 Rote Heckenkirsche
 Schlehe
 Kreuzdorn
 Rhododendron
 Hunds-Rose
 Salweide
 Traubenholunder
 Eibe
 Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen ist zulässig.

6.1.5 Durchführungszeitraum

Die Pflanzmaßnahmen auf den Baufächern 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 externen Ausgleichsmaßnahme in Gohrriech

Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft wird eine externe Kompensationsmaßnahme auf einer Teilfläche von ca. 1.200 m² der Flurstücke 314 und 315a der Gemarkung Gohrriech zugeordnet. Hier erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Rückbau von befestigten Flächen und eine Bepflanzung der Fläche mit geeigneten Straucharten.

7.2 Zuordnung einer Ökotoptomaßnahme

Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft wird weiterhin ein Teil der Maßnahme ‚Birkwitzer Wiese‘ mit einer Aufwertung in Höhe von 14.327 Wertpunkten gemäß ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘ zugeordnet. Dies erfolgt über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Ökotoptomaßnahme ‚Erweiterung des Flächenranddenkmals 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 Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig. Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 40 cm und am Ortsgang 20 cm nicht überschreiten. Dachdeckungen sind in naturrotter bis rotbrauner Färbung oder in anthrazit vorzunehmen. Zulässig ist eine Abdeckung mit Dachziegeln, Betondachsteinen, Schiefer, Eterniplatten 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 Alublech, 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 Holz- zäune mit senkrechter, offener Lattung mit Holzstützen, als Mauer mit Steinversatz oder als Laubgehölzhecken zulässig. Metallroste 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 instanzzusetzen. Die diesbezüglichen Maßnahmen bedürfen der denkmalrechtlich-naturhistorischen Genehmigung (§ 12 Abs. 1 SächsDSchG) bzw. der denkmalrechtlich-naturhistorischen Zustimmung zur Baugenehmigung. Aus Gründen des Umgebungserschutzes (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG) sind auch alle baulichen Ergänzungen mit den Denkmalbehörden abzustimmen und genehmigungspflichtig. Die Bauherren haben rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen. Die dem Plangebiet benachbarten denkmalgeschützten Villen bzw. das Hotel Margaretenhof als Denkmalbestand entfallen ebenfalls einen Umgebungsschutzbelang.

2 Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 8 und 9 SächsWaldG)

2.1 Waldabstand: Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein. Der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte verringerte Waldabstand (27 m) wurde nach forstgutachterlicher 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 Gohrriech sind als Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG festgelegt. Gemäß § 9 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 Gohrriech im August 2017 gestellt.

IV Hinweise

1 Artenschutz - Gehölzfüllungen

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 Ausnahme genehmigung zu beantragen.

2 Archäologie

Aufretende 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 Tauereiden 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 mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonrisikos 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 Ingenieur die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonstation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

6 Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht

Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischen Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Sächsischen Landesamt für Umwelt,