



- I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - GEE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Darstellung über Nutzungsschablone oder Planeinschrieb
- 0,4 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,8 GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - II/III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - TH 4,50m - 7,00m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung I 2.2)
 - RH 10,00m Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung I 2.2)
 - HGH 10 Höchste Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt (siehe Planeinschrieb)
 - HZ Höhenbezugspunkt für HGH: Höhe Erdgeschoßfertigfußboden, Angaben in m, DHHN2016 (Bezugshöhensystem)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baulinie
 - Baugrenze
 - Bauweise - Planeinschrieb in Nutzungsschablone
 - E - nur Einzelhaus zulässig
 - E/ OH - nur Doppelhaus- und Einzelhaus zulässig
 - RH - nur Reihenhaus zulässig
 - o - nur offene Bauweise zulässig
 - abweichende Bauweise - Planeinschrieb in Nutzungsschablone
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
 - Zweckbestimmung:
 - Cp / Ga offene Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen
 - Cp / St offene Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze)
 - TGa offene Stellplätze, Tiefgaragen
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsflächen
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Gehweg
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Gehweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
 - Straßenbegrenzungslinie
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen / hier: Elektrizität
7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
 - Art der Leitung:
 - SW - Schmutzwasser / TW - Regenwasser
 - OB / STROM öffentliche Beleuchtung / STROM - Strom
 - FM - Fernmeldekabel
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz
 - Private Grünflächen
9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen (Lugteichgraben, Feuerlöschteich)
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- M 1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - o PG 1 Anpflanzen: Bäume
Pflanzgebot 1 bis 3 (PG 1 - 3) - Bezeichnung des Pflanzgebotes - siehe textliche Festsetzung

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot 4 bis 6 (PG 4 - 6) - Bezeichnung des Pflanzgebotes - siehe textliche Festsetzung
- PG 4
 - PB 1 Erhaltung: Bäume
Pflanzbindung 1 (PB 1) - Bezeichnung der Pflanzbindung - siehe textliche Festsetzung
 - PB 2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzbindung 2 (PB 2) - Bezeichnung der Pflanzbindung - siehe textliche Festsetzung
 - Restriktionsbereich Versickerung zum Schutz des Grundwassers
11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Bezeichnung L1 - siehe textliche Festsetzung
 - GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
Bezeichnung GFL - siehe textliche Festsetzung
12. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Bezugspunkt für die Richtungssektorgrenzen DIN 45691
x = 33426510,00 / y = 5647740,00 - UTM-Koordinatensystem (ETRS89 / UTM Zone 33N)
siehe textliche Festsetzung
 - Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten DIN 45691
Winkel der Richtungssektoren siehe textliche Festsetzung
 - A Sektor der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten
siehe textliche Festsetzung
 - Orientierungswertlinie Tag 45 dB(A)
- 45 dB-Isolinie für die Straßenverkehrsgeräusche nachts im Plangebiet
13. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gewässerrandstreifen
- II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)
1. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Darstellung über Nutzungsschablone oder Planeinschrieb
- Firststrichung
 - SD / WD / ZD / FD Dachform - Angabe in der Nutzungsschablone
SD - Satteldach / WD - Walmdach / ZD - Zeltdach / FD - Flachdach
 - 22,5° - 45° Dachneigung - Angabe in der Nutzungsschablone als Mindest- und Höchstmaß
- II KENNZEICHNUNG
1. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- A01 Altlastenfläche - Kennzeichnung der Lage A01
Kennziffer im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA-Nummer): 87229013
- IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
1. Schutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiet "Sächsische Schweiz",
nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB
2. Wasser / Grundwasser
- Grundwassermessstelle
- V HINWEISE UND SONSTIGE PLANZEICHEN
1. Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Erläuterung der Nutzungsschablone
- | | | | |
|------------------|---|------------------------|---------------------------|
| WA1 | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| 0,4 / 1,0 | | III | E |
| SD | Bauweise | 22,5° | Dachneigung |
| TH 4,50m - 7,00m | Traufhöhe / Firsthöhe in m über Bezugspunkt | | |
- | | | | |
|-----------------|---|------------------------|----------|
| GEE | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise |
| 1,0 | | III | FD |
| HGH 10,00m | Höchste Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt | | Dachform |
| 55 / 40 dB(A)/m | Lärmemissionskontingent tags / nachts in dB(A)/m² | | |

3. Planzeichen der Kartengrundlage und sonstige Planzeichen

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Grenze Gemarkung
- Bestandsgebäude innerhalb Geltungsbereich / außerhalb Geltungsbereich
- Maßangabe in Meter
- Buswendeschleife, Radius informativ
- Boschung Wall, informativ
- Fußweg, informativ

Stadt Pirna

Bebauungsplan Nr. 90 "Wohn- und Gewerbegebiet ehemalige Getreidetrocknung Zatzschke", Stadt Pirna

Planungsstand: 07.02.2024
Planfassung: Große Kreisstadt Pirna
Gemeinde: Zatzschke / Mockethal
Gemarkung:
Verfasser: Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung
Am Markt 1/2, 01796 Pirna
Tel.: 03501/ 556 308, Fax: 03501/ 556 400
E-mail: stadtentwicklung@pirna.de

Satzungsexemplar
07.02.2024
Große Kreisstadt Pirna
Zatzschke / Mockethal

Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung
Am Markt 1/2, 01796 Pirna
Tel.: 03501/ 556 308, Fax: 03501/ 556 400
E-mail: kontakt@la-hase.de

hase
landschaftsarchitektur
hase landschaftsarchitektur
Königsbrücker Straße 57, 01099 Dresden
Tel.: 0351/ 25 57 83 10, Fax: 0351/ 25 57 83 19
E-mail: kontakt@la-hase.de

Maßstab Planzeichnung: 1:1000
Plangröße: 594 x 1190 mm
Blatt: 1 von 1

Fassung vom 07.02.2024

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 „Wohn- und Gewerbegebiet ehemalige Getreidetrocknung Zatzschke“ der Stadt Pirna überein.

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

1.1 Bauliche Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Plangebiet werden die Flächen WA1 bis WA8 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA8 sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA8 sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Bauliche Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Plangebiet werden die Fläche GEe1 und GEe2 als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 und GEe2 sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gewerbebetrieb, die der Störfallverordnung (StöV oder 12. BImSchV) unterliegen,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im eingeschränkten GEe2 sind zusätzlich folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Lagerplätze

Im eingeschränktes Gewerbegebiet GEe1 und GEe2 sind folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

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

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, maximale Anzahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, Traufhöhe sowie höchste Gebäudehöhe sind in der Nutzungsschablone oder durch Planeinschrieb geregelt.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl von 0,4 einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50 vom Hundert um 0,05 durch bauliche Anlagen (Tiefgarage) unterhalb der Geländeoberfläche, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und notwendige Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

2.2 Festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA8 wird die zulässige Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens auf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahn) zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Achse der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße. Maßgeblich ist die ausgebaute bzw. geplante Straßenhöhe. Steigt das Gelände im Baufeld gegenüber dem Bezugspunkt um mehr als 50 cm an, darf auf die maximale Höhenlage je Baugrundstück die rechnerische Hälfte der Höhendifferenz der vorhandenen Geländeoberfläche zwischen Straßenkante an der Grundstücksgrenze und der straßenabgewandten Gebäudeseite zugerechnet werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 und GEe2 ist die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens durch Planeinschrieb geregelt. Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf um maximal 0,30 m über- und unterschritten werden

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA8 sind die Trauffhöhen (TH) und / oder Firsthöhen (FH) in der Nutzungsschablone festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der Erdgeschossfertigfußboden. Die Trauffhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 und GEe2 sind für die Gebäude eine höchste Gebäudehöhe (HGH) in der Nutzungsschablone festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der Erdgeschossfertigfußboden.

2.4 Abweichung von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 darf die festgesetzte höchste Gebäudehöhe (HGH) für Gebäude um maximal 3,00 m mit technischen Anlagen (z.B. für Kranbahnen, Mischanlagen, Siloanlagen, Lüfter, u.ä.) überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert. Die technischen Anlagen, ausgenommen der Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie, dürfen einen Flächenanteil von maximal 20 % der Dachfläche nicht überschreiten.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen zur Bauweise, Baugrenzen und Baulinien sind in der Nutzungsschablone oder durch Planeinschrieb geregelt. Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Firstrichtung in den Baufeldern als Planeinschrieb vorgegeben.

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA8 wird entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone die offene Bauweise festgesetzt.

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA6 und WA8 sind Einzelhäuser zulässig
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA7 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- im Allgemeinen Wohngebiet WA5 sind Reihenhäuser zulässig

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

Die maximale Gebäudelänge und Gebäudetiefe wird festgesetzt:

- bei WA1 mit einer Gesamtlänge bis 22,00 m und einer Gesamttiefe bis 16,00 m,
- bei WA2 mit einer Gesamtlänge bis 15,00 m und einer Gesamttiefe bis 9,00 m
- bei WA3, WA6 und WA8 mit einer Gesamtlänge bis 14,00 m und einer Gesamttiefe bis 12,00 m,
- bei WA4 als Einzelhaus mit einer Gesamtlänge bis 14,00 m und einer Gesamttiefe bis 12,00 m, als Doppelhaus mit einer Gesamtlänge bis 20,00 m und einer Gesamttiefe bis 12,00 m,
- bei WA5 mit einer Gesamtlänge bis 40,00 m und einer Gesamttiefe bis 12,00 m
- bei WA7 mit einer Gesamtlänge bis 18,85 m und mit einer Gesamttiefe bis 14,00 m

3.2 Wohneinheiten / Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3, WA4 und WA6 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

3.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe1 und GGe2 dürfen die Gebäude in Länge und Breite 50,00 m überschreiten. Der seitliche Grenzabstand nach § 6 SächsBO ist einzuhalten.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA3 bis WA8 dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschritten werden

- zur Errichtung von Terrassen um maximal 3,00 m und nur in eine Richtung,
- zur Errichtung mit vor die Außenwand vortretenden untergeordneten Bauteile und Vorbauten bis max. 2,00 m in der Tiefe und bis zu einer Länge von 50% der jeweiligen Fassadenlänge.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschritten werden

- zur Errichtung von Treppenhäusern und Terrassen bis max. 4,00 m in der Tiefe und nur an einer Seite des Gebäudes,
- zur Errichtung mit vor die Außenwand vortretenden untergeordneten Bauteile und Vorbauten bis max. 2,00 m in der Tiefe und bis zu einer Länge von 50% der jeweiligen Fassadenlänge.

3.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Wege und Stellplätze sind i.V.m. der *planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 9.25 – Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen* teilversiegelt und wasserdurchlässig zu gestalten.

Die *planungsrechtliche Festsetzung 1 15.3 – Zulässigkeit der Erschließung und Nutzung in den gekennzeichneten Bereichen - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind* – ist zu beachten.

3.6 Freihaltebereich zwischen Wohnbaugrundstück und Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche

Zwischen den Wohnbauflächen und dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Bereich von 0,35 m ab Hinterkante Bord Fahrbahn von Einbauten und baulichen Anlagen sowie von Bepflanzung > 30 cm freizuhalten. Der Freihaltebereich ist durch den privaten Grundstücksbesitzer entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

Fassung vom 07.02.2024

4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Mindestgröße der Wohngrundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 bis WA7 hat die Mindestgröße der Wohngrundstücke für Einzelhausbebauung 600 m² und für Doppelhausbebauung 400 m² je Doppelhaushälfte zu betragen.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA8 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 10,00 m² und einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig. Diese Grenze darf durch Terrassen um zusätzliche 20,00 m² überschritten werden. Schwimmbäder und Schwimmbecken sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von 30,00 m² zulässig.

Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet WA5 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Flächen für Versorgungsanlagen für die Wohngebietsfläche WA5 mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bis zu einer Grundfläche von 20,00 m² zulässig.

Die *planungsrechtliche Festsetzung I 15.3 – Zulässigkeit der Erschließung und Nutzung in den gekennzeichneten Bereichen - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind* – ist zu beachten.

5.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Für die Ausweisung von offenen und überdachten Stellplätzen sowie Garagen ist die Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung sowie die *planungsrechtliche Festsetzung I 9.25 – Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen* zu beachten. Die Höhe des Fertigfußbodens von Garagen darf nicht tiefer als 0,30 m unter dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnrand) im Bereich der Grundstückszufahrt. Überdachte Stellplätze sind als Carports mit mindestens 2 offenen Seiten auszubilden. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig und mit einem Flachdach anzulegen – die *planungsrechtliche Festsetzung I 9.26 – Dachbegrünung* ist zu beachten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind zulässig:

- Garagen als Tiefgaragen innerhalb des hierfür gesondert gekennzeichneten Bereiches „TGa“
- offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und westlicher Baugrenze
- entsprechend § 21a Abs. 1 BauNVO sind Tiefgaragen / unterirdischen Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 BauNVO anzurechnen
- die Oberkante Tiefgarage muss mindestens 60 cm unter dem Höhenbezugspunkt des Erdgeschossfertigfußbodens liegen und eine Überdeckung von mindestens 60 cm bis 80 cm aufweisen - siehe *planungsrechtliche Festsetzung I 9.27 – Begrünung unterbauter Flächen*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA5 sind zulässig:

- offene und überdachte Stellplätze nur innerhalb des hierfür gesondert gekennzeichneten Bereiches „Cp / St“

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA6 sind zulässig:

- überdachte Stellplätze sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb des hierfür gesondert gekennzeichneten Bereiches „Cp / Ga“
- offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die der Straße bzw. Grundstückszufahrt abgewandte Baugrenze nicht überschritten und der Vorgartenbereich zwischen vorderer Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie zu nicht mehr als 30% in Anspruch genommen wird

In den Allgemeinen Wohngebieten WA7 und WA8 sind zulässig:

- überdachte Stellplätze sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb des hierfür gesondert gekennzeichneten Bereiches „Cp / Ga“
- offene Stellplätze und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die der Straße bzw. Grundstückszufahrt abgewandte Baugrenze nicht überschritten und der Vorgartenbereich zwischen vorderer Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie zu nicht mehr als 30% in Anspruch genommen wird

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 und GEe2 sind zulässig:

- überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**6.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA8 sind Ein- / Ausfahrten mit einer Breite von max. 3,50 m je Grundstück zulässig.

7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**7.1 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das auf den Dachflächen und befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, unter Beachtung des Arbeitsblatts DWA-A 138, vollständig auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 sind auch grundstücksübergreifende Versickerungsanlagen zulässig. Die Differenz, der auf den befestigten Flächen des Grundstückes anfallenden Regenwassermengen zwischen den 30-jährigen Regenereignis und dem 5-jährigen Berechnungsregen, ist schadlos am Ort des Anfalls zurückzuhalten und gedrosselt in das Grundwasser einzuleiten (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100).

Ausnahmsweise ist die unterirdische Versickerung auf benachbarten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, wenn eine Versickerung auf dem Grundstück, auf dem Niederschlag anfällt, nicht möglich ist.

Der Nachweis zur Niederschlagsversickerung mit den entsprechenden Nachweisen ist mit Bauantrag / Bauanzeige standortbezogen vorzulegen.

Die *planungsrechtlichen Festsetzungen I 7.4 – Standortprüfung Versickerung* und *I 9.24 – Flächen zum Schutz des Grundwassers – Restriktionsbereich Versickerung* sind zu beachten.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

7.2 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser im eingeschränkten Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, unter Beachtung des Arbeitsblatts DWA-A 138 vollständig im Gewerbegebiet bzw. auf den angrenzenden Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück 24/a (*alt* 24/a) und 54 (*alt*: 54) sowie Flurstück 29/2 (*alt*: 29/2)) zu versickern. Die Differenz, der auf den befestigten Flächen des Grundstückes anfallenden Regenwassermengen zwischen den 30-jährigen Regenereignis und dem 5-jährigen Berechnungsregen, ist schadlos am Ort des Anfalls zurückzuhalten und gedrosselt in das Grundwasser einzuleiten (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100).

Der Nachweis zur Niederschlagsversickerung mit den entsprechenden Nachweisen ist mit Bauantrag / Bauanzeige standortbezogen vorzulegen.

Die *planungsrechtlichen Festsetzungen I 7.4 – Standortprüfung Versickerung* und *I 9.24 – Flächen zum Schutz des Grundwassers – Restriktionsbereich Versickerung* sind zu beachten.

7.3 Versickerung des Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A und Planstraße M und auf den privaten Verkehrsflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Regelwerke DWA-M 153 bzw. in den abgelösten Teil DWA-A 102 und DWA-A 138 vollständig auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Die Differenz, der auf den befestigten Flächen des Grundstückes anfallenden Regenwassermengen zwischen den 30-jährigen Regenereignis und dem 5-jährigen Berechnungsregen, ist schadlos am Ort des Anfalls in das Grundwasser zu versickern (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100).

Die detaillierte Ausführung zur Versickerung des Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Pirna / Tiefbau in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Die *planungsrechtlichen Festsetzungen I 7.4 – Standortprüfung Versickerung* und *I 9.24 – Flächen zum Schutz des Grundwassers – Restriktionsbereich Versickerung* sind zu beachten.

7.4 Standortprüfung Versickerung

Bei Versickerung des auf allen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Durchlässigkeitsbeiwert) grundstücksbezogen bzw. standortgenau pro Grundstück durch Versickerungsversuch bis in den versickerungsfähigen Horizont anzulegen, zu prüfen und zu dokumentieren.

Die Dokumentation des Versickerungsversuchs ist mit der rechnerischen Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes dauerhaft aufzubewahren und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Versickerungsanlage ist entsprechend den ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerten zu dimensionieren. Die Hinweise unter V Hinweise 6.3 Versickerung sind zu beachten.

7.5 Hochwasser- und Erosionsschutz

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA6 ist eine Muldenausformung mind. 1,00 m breit mit Sickerpackung anzulegen, um Hangoberflächenwasser aus dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Landwirtschaftsland zum vorbeugenden Hochwasser- und Erosionsschutz abzufangen.

Fassung vom 07.02.2024

8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Plan als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind im Zusammenhang mit den weiterhin getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (*planungsrechtliche Festsetzung I 12*) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“

Der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Bereich ist auf Grundlage eines qualifizierten Freiflächenkonzeptes in Verbindung mit der *planungsrechtlichen Festsetzung Nr. I 12.4 – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz - Pflanzgebot 4 (PG4)* zu gestalten. Die Detailplanungen sind gemäß § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB vertraglich zwischen der Stadt Pirna und dem Vorhabenträger zu regeln.

8.3 Private Grünflächen

Die im Plan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind im Zusammenhang mit den weiterhin getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (*planungsrechtliche Festsetzungen Nr. I 9*) und zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (*planungsrechtliche Festsetzung I 12 und I 13*) zu erhalten, anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der privaten Grünfläche im Bereich Arthur-Thiermann-Straße / Am Riesenfuß östlich der geplanten Buswendeschleife ist ein Gehweg mit einer maximalen Breite von 2,00 m unter Berücksichtigung der *planungsrechtlichen Festsetzung I 13.2 – Erhalt der Gehölzpflanzung an der Straße Am Riesenfuß - Pflanzbindung 2 (PB2)* zulässig. Der Gehweg ist teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB) - Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Regelungen zum Schutz von Arten und Biotopen

9.1 Allgemeine Regelung

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Artenschutzmaßnahmen sind durch den jeweiligen Eigentümer des betreffenden Flurstückes zu planen und durchzuführen.

Die Objektplanungen zu den festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde konkret abzustimmen. Mit der Realisierung von Artenschutzmaßnahmen darf erst nach Vorliegen einer expliziten Baufreigabe durch die zuständige untere Naturschutzbehörde begonnen werden.

Der Eigentümer ist verpflichtet, die auf seinem Grundstück festgesetzten Maßnahmen dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten und erforderlichenfalls zu erneuern bzw. für Ersatz zu sorgen.

Überträgt der Eigentümer seine Verpflichtung an Dritte, bedürfen die entsprechenden Verträge der Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

9.2 Monitoring

Zur Prüfung der Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen ist ein Monitoring nach Durchführung der Artenschutzmaßnahmen durchzuführen und das Ergebnis der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Der genaue Umfang des Monitorings ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Werden im Zuge des Monitorings Fehlentwicklungen oder Defizite der Artenschutzmaßnahmen festgestellt, sind geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einzuleiten.

9.3 Baubegleitender Artenschutz

Zur Qualitätssicherung der naturschutzfachlichen Belange ist während der Rodungs-, Abbruch- und Erschließungsarbeiten und der Bauausführung eine naturschutzfachliche Baubegleitung vorzusehen. Die Umwelt-Baubegleitung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen. Die Person ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vor Baubeginn bekannt zu geben.

Die fachkundige Person hat die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes im Rahmen des baubegleitenden Artenschutzes zu betreuen und zu überwachen. Dazu zählen auch die Überwachung und Durchführung der Umsiedlungsmaßnahmen sowie die Festlegung der Lage der Nistkästen und Fledermausquartiere. Durch den baubegleitenden Artenschutz ist das Artenschutzkonzept fortzuschreiben. Die Artenschutzmaßnahmen sind gegebenenfalls neu auszurichten oder anzupassen.

9.4 Gehölz- und Gebäudekontrolle

Vor Rodungs- und Abrissarbeiten sowie vor der Baufeldfreimachung ist eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Arten durch fachkundige Person durchzuführen. Für alle festgestellten potenziellen Habitatbäume ist eine Fällbegleitung durchzuführen.

Unter der Beachtung der *planungsrechtlichen Festsetzung I 9.3 – Baubegleitender Artenschutz* ist der Abbruchbeginn ganzjährig möglich. Die fachkundige Person ist rechtzeitig über den geplanten Bauablauf zu informieren.

Bei Vorkommen geschützter Arten sind Maßnahmen zu planen und durchzuführen, welcher die Erhaltung der in § 44 BNatSchG enthalten Bestimmungen zum Schutz der Arten sicherstellen bzw. die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG rechtfertigen.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Prüfung zu informieren. Das weitere Vorgehen zu geplanten Sicherungs- und Ersatzmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sowie durch fachkundige Person zu begleiten. Sind besonders streng geschützte Arten betroffen, ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bzw. eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beantragen.

Mit der Fällung bzw. Rodung, dem Abbruch und den Erschließungsarbeiten ist erst nach Freigabe durch die fachkundige Person zu beginnen.

9.5 Vorkommen des Eremiten

Werden im Plangebiet im Zuge der Fällarbeiten Eremiten festgestellt, so sind die betroffenen Baumstämme als Ganzes zu erhalten und als abgesicherte Totholzpyramide im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder im räumlichen Umfeld des Bebauungsplanes aufzustellen. Restbestände potenzieller Habitatbäume sind zu sichern. Das weitere Vorgehen zur Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sowie durch fachkundige Person zu begleiten.

Realisierungszeitpunkt: Nach der Fällung von Gehölzen mit nachgewiesenem Bestand des Eremiten.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

9.6 Reptilien- und Amphibienschutzzaun

Bei Vorkommen von Reptilien bzw. Amphibien im Eingriffsbereich bzw. im jeweiligen Baufeld sind um den Bereich des jeweiligen Baufeldes ein temporärer Reptilien- bzw. Amphibienschutzzaun zu errichten. Der genaue Verlauf des Reptilien- bzw. Amphibienschutzzauns ist durch die fachkundige Person (*siehe dazu planungsrechtliche Festsetzung I 9.3 – Baubegleitender Artenschutz*) entsprechend dem geplanten Baufeld festzulegen.

Realisierungszeitpunkt: Die Errichtung von Reptilien- bzw. Amphibienschutzzaun hat vor Beginn jeglicher Rodungs,- Abbruch- und Erschließungsarbeiten auf den Flächen sowie vor Beginn der Bergung und Umsetzung von Zauneidechsen zu erfolgen.

9.7 Bergung und Umsetzung von Zauneidechsen

Die Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich bzw. dem jeweiligen Baufeld sind nach Aufstellung des Reptilienschutzzaun (*siehe dazu planungsrechtliche Festsetzung I 9.6 – Reptilien- und Amphibienschutzzaun*) zu bergen und in die zuvor geschaffenen Ersatzhabitats (*planungsrechtliche Festsetzung I 9.13 und I 9.14 – Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse - CEF 1 / CEF 2*) umzusetzen.

Die genaue Anzahl an Bergungsterminen und das zu erreichende Abfangziel sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Realisierungszeitpunkt: Der Bergung der Zauneidechsen hat vor Beginn jeglicher Rodungs,- Abbruch- und Erschließungsarbeiten auf den Flächen und nach der Errichtung der Reptilienschutzzaune zu erfolgen. Die Bergung hat mit dem Ende der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage, je nach Witterung zwischen März und Ende Mai/ Anfang Juni, sowie nach dem Schlupf der Jungtiere im August und September zu erfolgen.

9.8 Schaffung von Nisthilfen und Quartieren im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind in und an den Gebäuden artspezifische Nistkästen für Brutvögel und Fledermausquartiere zu errichten und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiete WA1 sind an den Fassaden der Gebäude 1 Nistkasten für die Bachstelze und 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz anzubringen.

Im Allgemeinen Wohngebiete WA2 sind an der Fassade des Gebäudes 1 Nistkasten für den Hausrotschwanz und 2 Fledermaus-Sommerquartier sowie im Dachbereich des Gebäudes 2 Fledermaus-Wärmeglocken über die gesamte Dachlänge, 4 Fledermaus-Spaltenquartiere, 4 Fledermaus-Dachbodenkästen und 2 abgetrennte Kammern mit Hangelementen anzubringen / herzurichten.

Die bauliche Planung der artspezifischen Nistkästen für Brutvögel und Fledermausquartiere im Allgemeinen Wohngebiete WA2 muss hinsichtlich der baulichen Umsetzung mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge, untere Naturschutzbehörde abgesprochen werden, bevor die Bauanzeige/ der Bauantrag eingereicht wird.

Realisierungszeitpunkt: Die Nistkästen bzw. das Ersatzquartier für Fledermäuse im Dachbereich des Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind mit Fertigstellung der Neubauten als Quartier zur Verfügung zu stellen und zur bauordnungsrechtlichen Nutzungsaufnahme nachzuweisen.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

- 9.9 Schaffung von Nisthilfen und Quartieren im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 und GEE2
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 und GEE2 sind an der Fassade der Gebäude artspezifische Nistkästen für Brutvögel zu errichten und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.
Es sind 2 Nistkästen für die Bachstelze, 4 Nistkästen für den Hausrotschwanz und 3 Nistkästen für den Haussperling anzubringen.
Realisierungszeitpunkt: Die Nistkästen sind mit Beginn der Rodungsmaßnahmen im Plangebiet funktionsfähig als Quartier zur Verfügung zu stellen.
- 9.10 Schaffung von Nisthilfen an festgesetzten Gehölzen auf der privaten Grünfläche mit der Maßnahme M6
An den in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzen (*planungsrechtliche Festsetzung 13.1 – Pflanzbindung 1 PB 1*) sind 3 artspezifische Nistkästen für den Gartenrotschwanz zu errichten und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.
Realisierungszeitpunkt: Die Nistkästen sind mit Beginn der Rodungsmaßnahmen im Plangebiet anzubringen.
- 9.11 Artenschutzurm auf der privaten Grünfläche – Maßnahme M1
Innerhalb der als M1 gekennzeichneten Fläche an der nördlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE1 ist ein freistehender Artenschutzurm funktionsfähig zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Artenschutzurm ist mit mindestens einer Grundfläche von 2,00 m x 2,00 m auszuführen. Die Firsthöhe des Turms hat 10,00 m zu betragen.
An der Fassade bzw. in die Fassade des Artenschutzurms sind 2 Fledermaus-Sommerquartier, 2 Doppelnester für die Mehlschwalbe, 2 Nistkästen für den Mauersegler, 1 Nistkasten für die Bachstelze, 1 Nistkasten für den Hausrotschwanz und 1 Nistkasten für den Haussperling anzubringen bzw. zu integrieren.
Innerhalb des Artenschutzurms sind 1 Fledermaus-Wärmeglocke über die gesamte Dachlänge, 3 Fledermaus-Spaltenquartiere und 2 Fledermaus-Dachbodenkästen herzurichten.
Die Flächen um den Artenschutzurm sind mit einer artenreichen standortgerechten Wiese zu begrünen. Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen.
Realisierungszeitpunkt: Mit Beginn des Abbruchs von Gebäuden ist der Artenschutzurm zu errichten.
- 9.12 Falkenhabitat auf der privaten Grünfläche – Maßnahme M5
Innerhalb der als M5 gekennzeichneten Fläche an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE1 ist ein Ersatzhabitat für den Turmfalke an einem separaten Mast mit einer Höhe von mind. 13,00 m zu errichten.
Realisierungszeitpunkt: Das Ersatzhabitat ist vor Abbruch bzw. Sanierung des ehemaligen Maschinenhauses / Silo-Turms bis Anfang Januar zu errichten.
- 9.13 Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse – Maßnahme CEF1
Auf den Flurstücke 1268/15 und 1258/44 der Gemarkung Pirna ist das bereits angelegte Ersatzhabitat Zauneidechse auf einer Fläche von ca. 4.360 m² strukturell aufzuwerten.
Dabei sind die Nordseite der Steinhäufen mit Mutterboden anzudecken und mit Wild-Rosen-Arten zu bepflanzen und die Südseite der Steinhäufen mit Sand anzudecken.
Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Bei Überwuchern der Steinhäufen sind die Rosen sowie zusätzlicher Bewuchs auf Stock zu setzen. Die vorhandenen Strauchpflanzungen nördlich und südlich der Zauneidechsenfläche sind alle 5 Jahre auf Stock zu setzen. Die die Hälfte der Zauneidechsenfläche ist 1x jährlich zu mähen, aufkommende Gehölze sind zurückschneiden.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

Die *planungsrechtliche Festsetzung I 14.2 – Externe CEF-Maßnahme CEF 1 - Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse auf den Flurstücke 1268/15 und 1258/44 der Gemarkung Pirna* ist zu beachten.

Für die Durchführung, dauerhafte Pflege und Sicherstellung der Maßnahmen ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Pirna ein städtebaulicher Vertrag vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Realisierung: Die Aufwertung des Ersatzhabitats hat im zeitigen Frühjahr zu erfolgen und muss vollständig vor Beginn der Bergung und Umsetzung der Zauneidechsen aus dem Wohngebiet hergestellt sein.

9.14 Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse – Maßnahme CEF2

Auf dem geplanten Grünwall (*planungsrechtliche Festsetzung I 9.18 – Anlage und Begrünung eines Walls – Maßnahme M2*) zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet sind Sonn-, Versteck- und Eiablageplätze sowie Überwinterungsquartiere für die Zauneidechse zu integrieren. Hierzu sind 6 Stein- und Wurzelhaufen mit kälteisolierten Hohlräumen mit einer Grundfläche von 2x5 m und einer Tiefe ins Erdreich von ca. 50 cm sowie 6 Sandlinsen an sonnenexponierten Stellen in Kombination mit den Stein- und Wurzelhaufen zu errichten.

Die *planungsrechtliche Festsetzung I 14.3 – CEF-Maßnahme CEF 2 - Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse auf dem Grünwall / Maßnahme M2* ist zu beachten.

Realisierungszeitpunkt: Die Herrichtung des Ersatzhabitats hat im zeitigen Frühjahr zu erfolgen und muss vollständig vor Beginn der Bergung und Umsetzung der Zauneidechsen im Gewerbegebiet hergestellt sein.

9.15 Wahl geeigneter Beleuchtung

Für die Beleuchtung des Freiraums innerhalb der Baufelder und der öffentliche / privaten Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von LED-Lampen mit einer Lichtfarbe unter 3.300 K / Farbton „warmweiß“, Natrium-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen, mit einer Abstrahlhöhe unter 3,50 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

Das großflächige Anstrahlen von Fassaden sowie eine künstliche Beleuchtung der unter Punkt I 9 festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB) bzw. Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG) ist nicht zulässig. Fassadenbereiche, an denen sich Ersatzquartiere oder Einflugöffnungen von Fledermäusen befinden, sind generell von einer Beleuchtung freizuhalten.

Nach Herstellung der Straßenbeleuchtung in den Erschließungsanlagen ist die Einhaltung der Vorgaben zur Außenbeleuchtung von einer fachkundigen Person bzw. ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren.

9.16 Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Bei zusammenhängenden Glasflächen von >2 m² ohne Leistenunterteilung ist eine nutzungskonforme Reduktion der Durchsichtigkeit durch die Integration flächiger Markierungen oder durch die Verwendung transluzenter bzw. farbiger Materialien sowie Reduzierung möglicher Spiegelungen durch einen Reflexionsgrad von maximal 15 % vorzusehen.

9.17 Einfriedungen

Mauern, Einfassungen, Begrenzungen, Borde sowie Barrieren sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht zulässig. Die Einfriedung muss mindestens 10 cm oberhalb der Geländeoberfläche enden. Alternativ sind in regelmäßigen Abständen von maximal 15 m Durchlässe der Mindestgröße 20 x 20 cm in Bodenhöhe einzurichten.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

9.18 Anlage und Begrünung eines Walls – Maßnahme M2

Die als M2 gekennzeichneten Fläche zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ist als Grünwall mit einer durchschnittlichen Breite von 15,00 m, einer Böschungsneigung von maximal 1:2 sowie einer Böschungskrone mit einer Breite von 2,00 m anzulegen. Der Wall ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Hecke ist als mindestens dreireihige Hecke aus Sträuchern (Pflanzqualität mindestens 2-5triebige, 60-100 cm Höhe / Pflanzdichte von 1,5 Stück pro m²) zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung sind mind. 30% dorntragenden Sträuchern (z.B. Schlehe, Heckenrose, Brombeere) sowie sonstigen einheimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei der Begrünung des Walls ist die *planungsrechtliche Festsetzung I 9.14 – Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse – Maßnahme CEF2* zu berücksichtigen. Die Sträucher sind dabei so zu platzieren, dass Sonnen- und Eiablageplätze der Eidechse nicht beschattet werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu extensiv pflegen. Die Gehölzpflanzungen im Norden des Walls sind in einem Radius von 10,0 m, um den Artenschutzurm niedrig zu halten.

Realisierungszeitpunkt: Der Grünwall einschließlich der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen ist bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Allgemeinen Wohngebiet herzustellen.

9.19 Anlage von Biotopflächen am Löschteich – Maßnahme M3

Im Bereich der als M3 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Löschteich an mindestens 2 Seiten mit einem flachen Ufer mit natürlichen Materialien auszubilden.

Auf der Fläche ist die Anlage von naturnahen und landschaftsgerechten Versickerungsflächen zulässig

Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten und entsprechend einem naturnahen Biotop extensiv sowie nur abschnittsweise zu pflegen.

Realisierungszeitpunkt: Die Anlage von Biotopflächen am Löschteich ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Maßnahme ist außerhalb der Vegetations-, Brut- und Laichzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

In der Vegetations-, Brut- und Laichperiode vor dem geplanten Eingriff ist eine Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und notwendige Schutzmaßnahmen einzuleiten (*siehe dazu planungsrechtliche Festsetzung I 9.3 – Baubegleitender Artenschutz*).

9.20 Entwicklung eines Feldgehölzstreifens entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes – Maßnahme M4

Die in der Planzeichnung als M4 gekennzeichnete Fläche entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe1 ist als dichter und strukturreicher Feldgehölzstreifen aus einheimischen standortgerechten Gehölzen einschließlich mit einem mindestens 1,00 m breiten Krautsaum zu entwickeln.

Die Hecke ist als mindestens dreireihige Hecke aus Sträuchern (Pflanzqualität mindestens 2-5triebige, 60-100 cm Höhe / Pflanzdichte von 1,5 Stück pro m²) zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung sind mind. 30% dorntragenden Sträuchern (z.B. Schlehe, Heckenrose, Brombeere) sowie sonstigen einheimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 3 zu verwenden.

In die Heckenpflanzung ist aller 10,00 m ein einheimischer standortgerechter Baum 2. Ordnung als Überhälter (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Vorhanden Gehölzbestände sind in die Heckenpflanzung mit einzubinden. Der Feldgehölzstreifen einschließlich

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

Krautsaum ist auf Dauer zu unterhalten und entsprechend zu pflegen. Abgängige Gehölze sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen. Der Krautsaum ist 2x jährlich zu mähen.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen sind in Verbindung mit den Rodungsmaßnahmen im östlichen Teil des Plangebietes bis spätestens 1 Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen.

9.21 Erhalt und Entwicklung der Grünachse – Maßnahme M6

Die in der Planzeichnung als M6 dargestellte Fläche ist unter Verwendung der vorhandenen Gehölze als Baumhecke mit einheimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 1 (Bäume 2. Ordnung) sowie der Pflanzliste 3 (Sträucher) mit einer Deckung von 70% zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Abgängige oder fehlende Gehölze sind zu ersetzen.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auf dem jeweiligen Baugrundstück abzuschließen.

9.22 Erhalt des Feldgehölz und der Streuobstwiese auf der privaten Grünfläche – Maßnahme M7

Die in der Planzeichnung als M7 gekennzeichnete Fläche ist mit den vorhandenen Gehölzen dauerhaft zu erhalten, zu schützen und entsprechend zu pflegen. Abgängige oder fehlende Gehölze sind mit einheimischen standortgerechten Arten zu ersetzen.

Auf der Fläche ist die Anlage von naturnahen und landschaftsgerechten Versickerungsflächen unter Einbindung der bestehenden Gehölze zulässig.

9.23 Erhalt der Gehölzpflanzung auf der privaten Grünfläche an der Wehlener Straße / Ecke Planstraße A – Maßnahme M8

Die in der Planzeichnung als M8 gekennzeichnete Fläche ist mit den vorhandenen Gehölzen dauerhaft zu erhalten, zu schützen und entsprechend zu pflegen. Bei Neupflanzung und bei abgängigen Gehölzen sind einheimische standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzlisten 1 und 3 zu verwenden. Für Neuanpflanzungen ist gebietseigenes Material zu verwenden. Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der K 8710 von 8,00 m einzuhalten.

Auf der Fläche ist die Anlage von naturnahen und landschaftsgerechten Versickerungsflächen unter Einbindung der bestehenden Gehölze zulässig.

Regelungen zum Schutz von Boden, Wasser und Klima**9.24 Flächenausweisung zum Schutz des Grundwassers - Restriktionsbereich Versickerung**

Zum Schutz des Grundwassers ist in dem in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Gebiete „Restriktionsbereich Versickerung“ eine gezielte Versickerung in den Untergrund über bauliche Anlagen nicht zulässig. Zulässig sind nur flächenhafte Versickerungen über die belebte Oberbodenschicht.

9.25 Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen auf privaten Baugrundstücken

Alle Wege, Terrassen, offenen Stellplätze inkl. der dazugehörigen Fahrgassen und sonstigen befestigten Flächen auf den privaten Baugrundstücken sind teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Fugenanteil der Pflasterflächen von Wegen und Fahrgassen hat mindestens 10 % zu betragen, der Fugenanteil der Pflasterflächen von Stellplätzen hat mindestens 30 % zu betragen.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

9.26 Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer von Carports und Garagen mit einer Neigung bis 15°, insofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Flachdächer mindestens mit einem Anteil von 50 % der Dachflächen ohne Abzug von Flächen für technische Anlagen und Belichtungsflächen bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

9.27 Begrünung unterbauter Flächen

Die nicht durch bauliche Anlagen überbauten Flächen auf Tiefgaragenüberdachung sind vollständig mit einem mindestens 60 cm bis 80 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu überdecken und intensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Überdachungen der Tiefgaragenzufahrt.

Für Baumneupflanzungen auf unterbauten Flächen muss eine Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 1,00 m gewährleistet sein. Vgl. *planungsrechtliche Festsetzung I 12.7 – Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen - Pflanzgebot 7.*

Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.28 Gärten - Vorgärten

Gärten und Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten sowie im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - sind unversiegelt zu belassen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger auf privaten Verkehrsflächen - GFL**

Zugunsten der Anlieger sowie der öffentlichen Erschließung und der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen wird auf den privaten Verkehrsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Angabe und Lage in der Planzeichnung, Bezeichnung GFL) festgesetzt. Eine Zugänglichkeit zu Leitungen ist zu gewährleisten.

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung der Mindestabstände hat in Abstimmung mit dem betreffenden Ver- bzw. Entsorgungsträger ein besonderer Schutz der Leitung zu erfolgen.

10.2 Leitungsrecht für Stromkabel auf privaten Grundstücken – L1

Zugunsten des Trägers bzw. Eigentümers der Stromkabel (MS/NS) ist ein Leitungsrecht von gesamt 1,0 m + 0,2 m je weiterem Kabel beidseitig der Leitungssachse über die im Plangebiet befindlichen Leitungen und Anlagen in im Privatrecht verbleibenden Grundstücken festgesetzt. (Schutzstreifen, Angabe und Lage in der Planzeichnung, Bezeichnung L1)

In diesem Schutzstreifen sind eine Bebauung sowie eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen bzw. Gewächsen höher 2,00 m nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit zu Leitungen ist zu gewährleisten.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Satzungsexemplar

Fassung vom 07.02.2024

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung der Mindestabstände hat in Abstimmung mit dem betreffenden Ver- bzw. Entsorgungsträger ein besonderer Schutz der Leitung zu erfolgen.

11 Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Schallimmissionsschutz - Kontingentrierung

Zulässig sind auf den Teilflächen „GEe1“ und „GEe2“ Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK,Tag} in dB(A)/m ²	L _{EK,Nacht} in dB(A)/m ²
GEe1	56	41
GEe2	53	38

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich für jede der Teilflächen „GEe1“ und „GEe2“ die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente L_{EK,Zus.}:

k	Sektor Nr. (siehe Planzeichnung) Winkelbereich zwischen	Zusatzkontingent L _{EK,Zus.} in dB	
		tags	nachts
A	> 340 ° und ≤ 63 °	+ 12	+ 12
B	> 63 ° und ≤ 127 °	± 0	± 0
C	> 127 ° und ≤ 184 °	+ 11	+ 11
D	> 184 ° und ≤ 193 °	+ 8	+ 8
E	> 193 ° und ≤ 340 °	+ 16	+ 16

Die Winkelangaben für L_{EK,Zus.} beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt UTM-Koordinatensystem (ETRS89 / UTM Zone 33N):

x = 33426510,00 (Nordwert);
y = 5647740,00 (Ostwert).

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,Zus.} zu ersetzen ist.

11.2 Verkehrsgeräusche von den benachbarten öffentlichen Straßen

Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (2018) innerhalb der im Teil A – Planzeichnung mit der Orientierungswertlinie Tag 45 dB (A) eingefassten Fläche sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Gebäude im Plangebiet ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Teil A – Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten

11.3 Einsatz von Wärmepumpenaggregate

Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels L_W einzuhalten:

- Schallleistungspegel $L_W = 50$ dB(A) erforderlicher Mindestabstand 4 m,
- Schallleistungspegel $L_W = 55$ dB(A) erforderlicher Mindestabstand 8 m,
- Schallleistungspegel $L_W = 60$ dB(A) erforderlicher Mindestabstand 14 m,
- Schallleistungspegel $L_W = 65$ dB(A) erforderlicher Mindestabstand 24 m.

12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**12.1 Straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen entlang der Wehlener Straße - Pflanzgebot 1 (PG 1)**

An der südlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes GGe1 ist gemäß Planzeichnung eine Baumreihe mit 14 standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung als Hochstamm, 3xv., 16-18 cm Stammumfang im Abstand von 10,00 m in der privaten Grünfläche zu pflanzen. Es ist eine Art der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die private Grünfläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen.

Die genauen Pflanzstandorte sind in Abstimmung mit den örtlichen Erschließungsbedingungen (Leitungen, Zufahrten, Grundstücksgrenzen etc.) festzulegen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind aufgrund von Zufahrten oder Leitungen nur parallel zur Wehlener Straße um bis zu 2,00 m zulässig.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

12.2 Straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen entlang der Planstraße A - Pflanzgebot 2 (PG2)

Entlang der Südseite der Planstraße A sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten insgesamt 10 Zieräpfel (*Malus spec.*) als Hochstamm, 3xv., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Je Baum ist ein offenes Pflanzbeet von mind. 9 m² freizuhalten und mit Bodendeckern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Die genauen Pflanzstandorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der Planstraße A abzuschließen.

12.3 Pflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche - Pflanzgebot 3 (PG3)

Entlang der Planstraße A in der öffentlichen Grünfläche ist gemäß Planzeichnung eine gemischte Pflanzung aus Zierobstgehölzen (Bäume 2. + 3. Ordnung) zu pflanzen. Dabei sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten insgesamt 5 mittel- und kleinkronige Zierobstgehölze der Pflanzliste 1 als Hochstamm, 3xv., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen. Die genauen Pflanzstandorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der Planstraße A abzuschließen.

12.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz - Pflanzgebot 4 (PG4)

Auf der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot 4 (PG4) auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sind 4 einheimische standortgerechte Bäume der Pflanzliste 1 als Hochstamm, 3xv., 8-10 cm Stammumfang sowie einheimische standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen, entsprechend zu pflegen und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn des Spielplatzes abzuschließen.

12.5 Anpflanzen von Hecken an der nördlichen Grundstücksgrenze des WA6 zum Übergang in die Landschaft - Pflanzgebot 5 (PG5)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA6 ist auf der zum Anpflanzen von Hecken festgesetzten Fläche mit Bezeichnung PG5 an der nördlichen Grundstücksgrenze des WA6 zum Übergang in die Landschaft eine mindestens 1,50 m breite Hecke zu pflanzen.

Die Hecke ist als mindestens zweireihige Hecke aus Sträuchern Pflanzqualität 3triebzig, 60-100 cm Höhe, Pflanzdichte von 1,5 Stück pro m² zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen. Es sind einheimische standortgerechte Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Eine künstliche Beleuchtung der Heckenpflanzung ist nicht zulässig.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auf dem jeweiligen Baugrundstück abzuschließen.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

12.6 Anpflanzen von Hecken zwischen den privaten Grundstücksflächen - Pflanzgebot 6 (PG6)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA6 sind auf den zum Anpflanzen von Hecken festgesetzten Flächen mit Bezeichnung PG6 mindestens 1,50 m breite Hecken sowie zwischen den einzelnen Baugrundstücken jeweils an der Grenze ohne Zufahrt mindestens 0,75 m breite Hecken zu pflanzen.

Die Hecken sind als mindestens zweireihige Hecke aus Sträuchern Pflanzqualität 3triebzig, 60-100 cm Höhe, Pflanzdichte von 1,5 Stück pro m² zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen. Es sind einheimische standortgerechte Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auf dem jeweiligen Baugrundstück abzuschließen.

12.7 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen - Pflanzgebot 7

Aller angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA8 sind mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm kann auf die Pflanzvorschrift angerechnet werden. Auf den nicht unterbauten Flächen sind standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 3xv, 12-14 cm Stammumfang) / Obstbäume (Hochstamm, lokaltypische Sorten, 3xv., 8-10 cm Stammumfang) entsprechend der Pflanzliste 1 und auf den unterbauten Flächen sind standortgerechte Bäume für unterbaute Flächen (Hochstamm 3xv, 12-14 cm Stammumfang) entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Für Baumneupflanzungen auf unterbauten Flächen muss eine Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 1,00 m gewährleistet sein. Vgl. *planungsrechtliche Festsetzung I 9.27 – Begrünung unterbauter Flächen*.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzung ist mit Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme auf den jeweiligen Grundstücken im Allgemeinen Wohngebietes WA abzuschließen.

13 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**13.1 Erhalt von festgesetzten Einzelbäumen - Pflanzbindung 1 (PB1)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten 8 Einzelbäume sind während der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Versehentlich beeinträchtigte, zerstörte bzw. abgegangene Einzelbäume sind an gleicher Stelle durch Bäume der gleichen Art in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 18 - 20 cm zu ersetzen.

13.2 Erhalt der Gehölzpflanzung an der Straße Am Riesenfuß - Pflanzbindung 2 (PB2)

Innerhalb der als PB2 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Gehölze in ihrem Umfang zu erhalten, zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Bei Neupflanzung und bei abgängigen Gehölzen sind einheimische standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzlisten 1 und 3 zu verwenden. Für Neuanpflanzungen ist gebietseigenes Material zu verwenden.

Fassung vom 07.02.2024

14 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB und Zuordnung von Maßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

14.1 Externe Maßnahme MEx1 - Pflanzung von Obstgehölzen auf Flurstück 34 sowie auf Teilen von Flurstück 266/18, Gemarkung Mockethal

Als externe Maßnahme MEx1 wird auf dem Flurstück 34 sowie auf Teilen von Flurstück 266/18, Gemarkung Mockethal die Verdichtung der bestehenden Streuobstwiese durch 4 Baumneupflanzungen festgesetzt. Es sind insgesamt 4 einheimische Obstbäume (Hochstamm, lokaltypische Sorten, 3xv., 8-10 cm Stammumfang) zu pflanzen.

Die genauen Pflanzstandorte sind in Abstimmung mit der Stadt Pirna / FD Grünflächen und Baumschutz festzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Die Umsetzung und Kostenübernahme sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der Planstraße A abzuschließen.

14.2 Externe CEF-Maßnahme CEF1 - Ersatzlebensräume für die Zauneidechse auf den Flurstücke 1268/15 und 1258/44 der Gemarkung Pirna

Die Maßnahme CEF1 (Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse auf den Flurstücke 1268/15 und 1258/44 der Gemarkung Pirna) wird über die Regelung des § 9 Absatz 2 BauGB den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA7 auf dem Flurstück 508/1 der Gemarkung Mockethal (*alt: 24/11 Gemarkung Zatzschke, 442/a, 443, 444, 445, 446, 507/2, 507/4, 507/5 Gemarkung Mockethal*) zugeordnet. Die Umsetzung und Kostenübernahme sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

14.3 CEF-Maßnahme CEF2 - Ersatzlebensräume für die Zauneidechse auf dem Grünwall / Maßnahme M2

Die Maßnahme CEF2 (Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse auf dem Grünwall) wird über die Regelung des § 9 Absatz 2 BauGB den Baugrundstücken der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 auf den Flurstücken 24/12, 24/13, 28/2, 58/2, 59/4, 59/5 und 74 der Gemarkung Zatzschke (*alt: 24/11, 24/12, 28/2, 58/2, 59/4, 59/5 und 74 Gemarkung Zatzschke*) zugeordnet. Die Umsetzung und Kostenübernahme sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

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

15.1 Zulässigkeit der Erschließung und Nutzung von WA1 – WA7

Rodungs-, Abriss- und Erschließungsmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA7 sind erst zulässig, wenn die Artenschutzmaßnahme CEF1 (*planungsrechtliche Festsetzung I 9.13 – Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse – Maßnahme CEF1*) vollständig umgesetzt ist.

15.2 Zulässigkeit der Erschließung und Nutzung von GEe1 und GEe2

Umnutzung, Abriss und Neubau im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 und GEe2 sind erst zulässig, wenn die Artenschutzmaßnahme CEF2 (*planungsrechtliche Festsetzung I 9.14 – Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse – Maßnahme CEF2*) vollständig umgesetzt ist.

Fassung vom 07.02.2024

15.3 Zulässigkeit der Erschließung und Nutzung in den gekennzeichneten Bereichen - *Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind*

In den Bereichen der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen - *Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind* - sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen (Hochbauten, gärtnerische Nutzungen sowie Grünflächen und Kinderspielflächen) so lange unzulässig, bis durch ein Abschlussbericht der Sanierung bzw. durch ein Gutachten eines Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die vorgesehene Nutzung ohne Einschränkungen nachgewiesen und dies durch die zuständige Behörde des Landkreises Sächsische-Schweiz – Osterzgebirge bestätigt wird.

Der Abschlussbericht bzw. das Gutachten ist der zuständigen Behörde des Landkreises Sächsische-Schweiz – Osterzgebirge zu übergeben.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BAUGB I.V.M. § 89 Abs. 1 Nr. 1 UND 4 SÄCHSBO)

1 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Firstrichtung, Dachform und Dachneigung sind in der Nutzungsschablone oder durch Planeinschrieb geregelt. Für Carports und Garagen gilt *die planungsrechtliche Festsetzung I 5.2 – Stellplätze und Garagen*.

Dachüberstand

Dachüberstände sind von maximal 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortgang zulässig, gemessen ab der Außenkante der Außenwand.

Dachgaupen

Dachgaupen haben sich flächenmäßig der Dachfläche unterzuordnen. Dachgaupen müssen untereinander und zu den Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Pro Dachfläche ist nur eine Gaupenform zulässig.

Dacheindeckung

Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich in dunkelgrau-anthrazitfarbener, rotbrauner oder roter Farbgebung auszuführen. Die Dachdeckung von Dachflächen mit einer Neigung über 22,5° ist nur mit Naturstein, Betondachziegeln, Dachziegeln aus Ton oder ausnahmsweise mit Metallziegeln zulässig.

Für Dacheindeckungen oder Dachabdichtungen sind Signalfarben, grelle Buntfarben, Leuchtfarben sowie glänzende und reflektierende Eindeckungen (Reflexionsgrad über 15 % des einfallenden Lichtes) nicht zulässig. Eindeckungen aus Glas sind mit einem maximalen Reflexionsgrad bis 15% des einfallenden Lichtes zulässig.

Technische Aufbauten auf Dächern, ausgenommen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, sind in gedeckten Farben oder Materialien zu gestalten.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

1.2 Fassadengliederung, -gestaltung und Farbwahl

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Fassadengestaltung nur Putz- und Holzfassaden, sowie Kombinationen mit Klinker- und Natursteinmauerwerk und Glas zulässig.

- Außenwände als holzverkleidete Fassaden sind nur zulässig, wenn sie nachweislich den Anforderungen des Abschnittes 4 der SächsBO entsprechen. Gebäude mit Holz als überwiegendem Baustoff in statischem Grundgerüst (Wand, Decke, statisch wirksame Bauteile) sind nur zulässig, wenn sie nachweislich den Anforderungen des Abschnittes 4 der SächsBO entsprechen.
- Klinker- und Natursteinmauerwerk sind in Teilflächen der Fassaden mit einem maximalen Anteil von rund 20 % zulässig.
- Teilflächen von Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn sie einen maximalen Reflexionsgrad bis maximal 15 % des einfallenden Lichtes aufweisen und maximal 30% der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Für den Sockelbereich ist Beton oder Naturstein zulässig
- Selbstleuchtende, metallisch glänzende sowie hochglänzenden Fassaden sind nicht zulässig.

Die Fassaden sind nur in gedeckten hellen Farbtönen der Farbbereiche weiß / naturweiß, hellgrau, gelb, grün und rot mit einer Helligkeit von jeweils 65-95% und einem Schwarzanteil von mindestens 5% und maximal 10% zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GFe1 und GFe2 sind für die Fassaden Signalfarben, grelle Buntfarben, Leuchtfarben sowie metallisch glänzende Fassaden nicht zulässig. Fassaden aus Glas sind mit einem maximalen Reflexionsgrad bis 20% des einfallenden Lichtes und maximal 30 % der Gesamtfläche je Gebäudeseite zulässig.

1.3 Gestaltung von Carports und Abstellräumen / Schuppen

Werden Carports und / oder Abstellräume / Schuppen aneinandergelagert, so sind sie in einer einheitlichen Höhe und in einem einheitlichen Material auszuführen.

1.4 Gestaltung von Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen davon sind Gemeinschaftsanlagen an den Einfahrtsbereichen der Haupterschließungsstraßen. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufkante und an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtgröße von 0,5 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 8 m zulässig.

Werbeanlagen mit reflektierender Beleuchtung, mit Schwell- oder Wechsellicht (bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht) sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**2.1 Abfallbehälterstandplätze / Wertstoffcontainerplatz**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Abfallbehälterstandplätze mit einem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zur Verkehrsfläche einzufassen. Zulässig sind nur Materialien aus Holz, Metall sowie Hecken oder Kombination dieser Materialien. Maschendraht- oder Metallstabmattenzaun sind zulässig, wenn sie in eine mindestens genauso hohe Heckenpflanzung eingegliedert werden.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

Im Bereich der zukünftigen Buswendeschleife im Bereich Arthur-Thiermann-Straße / Am Riesenfuß ist ein Wertstoffcontainerplatz mit einer Fläche bis 30 m² dauerhaft herzustellen. Die Realisierung hat im Zuge des Baus der Buswendeschleife zu erfolgen.

2.2 Topografie

Geländegestaltungen zum Ausgleich von Niveauunterschieden sind in den jeweiligen Baugrundstücken bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m in Bezug zu der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (planungsrechtliche Festsetzung I 2.2) zulässig.

Geländegestaltungen zum Ausgleich von Niveauunterschieden sind nur als naturnahe begrünte Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:2 oder als Mauern aus ortsbildtypischen Naturmaterialien zulässig. Die Höhe der Mauern bzw. Niveauunterschiede der Böschungen darf maximal 0,50 m lotrechter Höhe bei durchgehender Böschungslinie betragen.

2.3 Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,60 m oder als geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 2,00 m und mit Mindestbreite von 0,60 m zulässig. Maschendraht- oder Metallstabmattenzaun sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig, wenn sie in eine mindestens genauso hohe Heckenpflanzung eingliedert werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,20 m Höhe über der Geländehöhe zulässig.

Zugangstore sind in derselben Höhe wie der angrenzende Zaun als Holzlattentor oder Metalltor zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m aus Holz oder Metall mit einem Lochanteil von mindestens 50% zulässig.

Alle Einfriedungen sind über die Farbgestaltung in die Umgebung zu integrieren. Die *planungsrechtliche Festsetzung I 9.17 – Einfriedungen* ist zu beachten.

III KENNZEICHNUNG (§9 Abs.5 Nr.3 BAUGB)**1.1 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Stand Flächen gekennzeichnet, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Flächen erfasst sind.

Kennziffer im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA-Nummer)

A01 87229013 - Altstandort 87229013 „Bahn-Verladestation Mockethal“ auf Flurstück 508/1 (*alt: 507/5*) der Gemarkung Mockethal

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**1.1 Landschaftsschutzgebiet Nr. 24 d „Sächsische Schweiz“**

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 24d „Sächsische Schweiz“ an. Es gilt die Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

1.2 Grundwassermessstellen

Die im Gebiet vorhandenen Grundwassermessstellen wurden nachrichtlich übernommen und sind in der Planzeichnung eingetragen. Es handelt sich um 2 Doppelmessstellen, Flurstück 449/a (*alt: 449/a*) sowie 2 einfache Messstellen, Flurstück 58/2 (*alt 58/2*) und 508/1 (*alt: 445*). Diese sind zu berücksichtigen und dauerhaft zu erhalten.

V HINWEISE**1 Altlasten / Abfallrecht**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Flächen erfasst sind, vor. Diese werden, soweit erforderlich, als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Altlastenfläche - Altstandort 87229013 „Bahn-Verladestation Mockethal“ auf Flurstück 508/1 (*alt: 507/5*) der Gemarkung Mockethal
- Altlastenverdachtsfläche - Altstandort 87229092 „Tankanlage, Lager Getreidewirtschaft“ auf Flurstück 508/1 (*alt: 24/11*) der Gemarkung Mockethal (alt Zatzschke)

Weitere Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzeichnet. Auf den Flurstücken können sich jedoch weitere bisher unbekannte Altlaste, Ablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung / schädliche Bodenverunreinigungen befinden.

Werden während der weiteren Planungsphase, oder bei ggf. stattfindenden Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen des Bodens selbst verursacht oder festgestellt werden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.), so besteht die gesetzliche Pflicht, dies der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) unverzüglich anzuzeigen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Anfall und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen und belastetem Aushub kann bei Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sein. Bei Rückbau-, Erd-, und Bauarbeiten sind die geltenden Regelungen zum Abfallrecht zu beachten.

Mit Inkrafttreten der „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke - Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie der novellierten Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)“ ab dem 1. August 2023 besitzen die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA, des Sächsischen Recyclingerlasses sowie der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999) keine Gültigkeit mehr.

Sofern im Rahmen der Errichtung technischer Bauwerke mineralische Ersatzbaustoffe verwendet werden, sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu beachten.

Wird Bodenmaterial nach §§ 6 bis 8 BBodSchV (neu) im Rahmen der Baumaßnahme auf- oder eingebracht, ist die BBodSchV (neu) ab dem 1. August 2023 anzuwenden. Dabei ist zu beachten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Probenahme nach § 19 Abs. 1 S. 1 und 2 BBodSchV (neu) nach der Übergangsvorschrift des § 28 Abs. 2 BBodSchV (neu) erst ab dem 1. August 2028 einzuhalten sind. Auch Vorgaben für durchzuführende Untersuchungen (insbesondere bei der Eluatanalyse) wurden geändert, so dass Analyseergebnisse von älteren Untersuchungen teilweise nicht mehr verwendet werden können.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

Soweit Fremdmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht als Garten- oder Grünlandflächen verwendet wird, ist ausschließlich Bodenmaterial oder Baggergut zulässig, welches die Vorsorgewerte gemäß Anlage 1 Tabellen 1 und 2 BBodSchV (neu) einhält, dabei dürfen mineralische Fremdbestandteile nur zu maximal 10% enthalten sein.

2 Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

3 Baum- und Gehölzschutz

Die Rodung von Gehölzen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Gehölz sind im Umgriff des Baufeldes während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Pirna zu schützen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ihrer Art entsprechend nachzupflanzen. Potenzielle Habitatbäume sind zu erhalten.

Sollte im Baubereich das Fällen von Bäumen notwendig werden, sind diese bei der Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtplanung und Grünflächen entsprechend zu beantragen (Sächs. Naturschutzgesetz i.V.m. Baumschutzsatzung der Stadt Pirna).

Bei Rodungen und Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Pirna in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

4 Baustelleneinrichtung / Optimierung Bauablauf

Der Eingriff in die Fläche, die Beleuchtung und die Ausdehnung der Baustelle sind auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beschränken und auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Vorhandene Straßen und sonstige befestigte Flächen sind vorrangig für Bauverkehr und Baustelleneinrichtung zu nutzen.

Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Amphibien und Vögel vermieden werden.

5 Bauzeitenregelung

Gehölzrodungen, Baufeldfreimachung der in Anspruch zu nehmenden Flächen, der Baubeginn der Erschließungsanlagen sowie der Abbruch des Turms der ehemaligen Getreidetrocknung sind unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Fassung vom 07.02.2024

6 Boden- und Wasserschutz

6.1 Allgemeine Hinweise

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, es ist Vorsorge zu treffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Die Wiederverwendung der im Rahmen der geplanten Bauvorhaben auszubauenden Bodenmaterialien vor Ort ist soweit, wie möglich anzustreben. Bodenaushub ist grundsätzlich getrennt nach Bodenart zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst am Ort zuzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Die geltenden Regelungen sind bei allen Erd- und Bodenarbeiten zu beachten. Eine Bodenverbesserung mittels Kalkstabilisierung sollte vermieden werden, da durch den Einsatz von Kalk erhebliche Gewässerbeeinträchtigungen bekannt geworden sind.

Mit Inkrafttreten der „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke - Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie der novellierten Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)“ ab dem 1. August 2023 besitzen die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA, des Sächsischen Recyclingerlasses sowie der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999) keine Gültigkeit mehr.

Wird Bodenmaterial nach §§ 6 bis 8 BBodSchV (neu) im Rahmen der Baumaßnahme auf- oder eingebracht, ist die BBodSchV (neu) ab dem 1. August 2023 anzuwenden. Dabei ist zu beachten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Probenahme nach § 19 Abs. 1 S. 1 und 2 BBodSchV (neu) nach der Übergangsvorschrift des § 28 Abs. 2 BBodSchV (neu) erst ab dem 1. August 2028 einzuhalten sind. Auch Vorgaben für durchzuführende Untersuchungen (insbesondere bei der Eluatanalyse) wurden geändert, so dass Analyseergebnisse von älteren Untersuchungen teilweise nicht mehr verwendet werden können.

6.2 Oberflächlich wild abfließendes Wasser

Die Topografie und die Baugrundverhältnisse können bei Starkregenereignissen zu oberflächlich abfließendem Wasser führen. Der Abfluss darf nicht zum Nachteil des tieferliegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden. Der Zutritt von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen und auf unterhalb vorhandenen Grundstücken ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Übernahme von Oberflächen- und Sickerwasser richtet sich nach den Regelungen des § 37 WHG i.V.m. § 29 SächsWG, wobei nach wild abfließendem Wasser aus natürlicher Entstehung sowie abfließendem Wasser aus veränderten, bebauten oder befestigten Flächen unterschieden wird. Letzteres hat der Grundstückseigentümer selbstverantwortlich zu entsorgen und ein Abfließen auf Nachbargrundstücke zu verhindern. Eine Grunddienstbarkeit ist für wild abfließendes Wasser aus natürlicher Entstehung nicht erforderlich.

6.3 Versickerung

Bei geplanter Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken sind § 8 WHG (Wasserhaushaltsgesetz), §§ 55 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) und die Erlaubnisfreiheits-Verordnung – (ErlFreihVO) zu beachten.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, sobald die Anforderungen an das erlaubnisfreie Versickern gemäß Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) nicht erfüllt sind.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen. Dabei ist eine Beeinträchtigung von Dritten zu vermeiden und mit der Wahl eines ausreichenden Abstandes zu Gebäuden gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 das/die Gebäude gegen Durchfeuchtung zu schützen.

Fassung vom 07.02.2024

Bei Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen auf Verkehrsflächen ist das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DAW-A 102 (löst das Merkblatt DWA-M 153 in Bezug auf Einleitungen in Oberflächengewässer ab) zugrunde zu legen. Die Berechnung der anfallenden Niederschlagsmengen ist dabei jeweils auf der aktuellen Datenbasis (Stand 2023: KOSTRA-DWD 2020) durchzuführen.

7 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht

Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde 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 das LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung liegen im Sächsischen Bohrungsarchiv Geodaten von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de> (Link "Daten und Produkte" | "digitale Bohrungsdaten" | "Bohrpunkte im Viewer ansehen") lagemäßig recherchiert werden." Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen die im LfULG vorhandenen Bohrungsdaten für das Plangebiet in weiterführende geologische Untersuchungen zu integrieren.

Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> (Link "Digitale geologische Karten") einsehen.

8 Gewässerrandstreifen

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind die Vorschriften und Verbote des § 24 SächsWG i.V.m. § 26 SächsWG zu beachten. Zur Umsetzung der Regelungen des Gewässerrandstreifens und des § 24 SächsWG ist die Fläche gekennzeichnet, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

9 Geothermie

Für den Fall der Errichtung geothermischer Anlagen können auf Anfrage Auskünfte zum geothermischen Potenzial bei der Projektgruppe Geothermie des LfULG eingeholt werden.

10 Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

11 Kompensationsmaßnahmen

Einspeisung der Daten in das Fachverfahren KoKa-Nat (Kompensationsflächenkataster für die Umweltverwaltung in Sachsen) durch den Vorhabenträger oder durch ihn beauftragte Dritte (z. B. Planungsbüros) gemäß Sächsische Ökokonto-Verordnung:

Fassung vom 07.02.2024

Das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 90 „Wohn- und Gewerbegebiet ehemalige Getreidetrocknung Zatzschke“ ist mit Beschluss und Erlangen der Rechtskraft als Bauprojekt einschließlich der festgesetzten Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen unaufgefordert vom Antragsteller bzw. einem von ihm beauftragten Planungsbüro in das Kompensationsflächenkataster der Umweltverwaltung Sachsen (KoKa-Nat - 3) einzupflegen.

12 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des LfULG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird generell empfohlen dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

13 Normen- und Richtlinienblätter

Die in diesem Bebauungsplan benannten DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung, Am Markt 10 in 01796 Pirna und in den DIN-Normen-Auslegestellen eingesehen werden bzw. sind beziehbar über die beuth Verlag GmbH, Berlin.

14 Pflanzempfehlungen

14.1 Empfehlung für zu verwendende Gehölze (Pflanzenauswahlliste)

Pflanzliste 1 - Pflanzempfehlungen für einheimische bzw. standortgerechte Laubbäume

Großkronige Baumarten (Bäume 1. Ordnung / Höhe bis über 20m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel- Eiche
<i>Tilia Cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. + 3. Ordnung / Höhe bis max. 20m)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche (nicht einheimisch in Sachsen)
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Zierapfel (nicht einheimisch in Sachsen)
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

<i>Malus spec.</i>	Zierapfel in Sorten (nicht einheimisch in Sachsen)
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus canescens</i>	Weißgraue Wildbirne (nicht einheimisch in Sachsen)
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere (nicht einheimisch in Sachsen)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Edel-Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwed. Mehlbeere (nicht heimisch in Sachsen)
Obstbäume als Hochstamm regional übliche Sorten	

Pflanzliste 2 - Pflanzempfehlungen für standortgerechte Bäume für unterbaute FlächenMittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. + 3. Ordnung / Höhe 6-12 / 15m)

<i>Acer monspessulanum spec.</i>	Französischer Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Carpinus japonica</i>	Japanische Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cotinus coggygria</i>	Perückenstrauch
<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>	Falscher Christusdorn, dornlose Sorte
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche, Manna-Esche
<i>Malus toringo</i>	Kleinfruchtiger Zierapfel
<i>Malus evereste</i>	Zierapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus accolade</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	Chinesische Wildbirne
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere

Pflanzliste 3 - Pflanzempfehlungen für einheimische standortgerechte Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (als Heckenpflanze)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (als Heckenpflanze)
<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Salix purpures</i>	Purpur-Weide
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere

Pflanzliste 4 - Pflanzempfehlung für Bodendecker

<i>Calluna vulgaris</i>	Sommerheide
<i>Cornus stolonifera 'Kelsey'</i>	Niedriger Hartriegel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Potentilla fruticosa (Sorten)</i>	Fingerstrauch
<i>Rosa - Hybriden</i>	Bodendeckerrosen
<i>Spiraea decumbens</i>	Zwergspiere
<i>Vinca minor</i>	Kleinblättriges Immergrün
<i>Symphoricarpos chenaultii Hancock</i>	Niedrige Purpurbeer
<i>Potentilla tridentata Nuuk</i>	Teppich-Fingerstrauch Nuuk

14.2 Hinweise zu Pflanzen*Gattung Crataegus / Weißdorn*

Aufgrund der Feuerbrand-Gefahr (Pflanzenkrankheit) sollten Weißdorn-Arten wie *Crataegus grus-galli*, *Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“, *Crataegus monogyna* nicht in der Nähe von Streuobstwiesen sowie Pflanzungen mit Apfel- und Birnbäumen (u. a. Erwerbsobstbau, Kleingärten) eingebracht werden (Empfehlung: 500 m Abstand). Es sind jedoch auch noch weitere Gattungen Wirtspflanzen.

(www.lfl.bayern.de/ips/kleingarten/035205/)

Der Weißdorn / *Crataegus* gilt als hoch anfällige Wirtspflanze. Soll möglichen Gefährdungen im Gebiet vorgebeugt werden, ist zu beachten, dass die gesamte Gattung Weißdorn / *Crataegus* betroffen ist.

Gattung Viburnum / Schneeball

Für den Schneeball besteht wegen *Phytophthora ramorum* (Pflanzenkrankheit) eine Pflanzenpasspflicht. Neben zahlreichen anderen Pflanzen gilt die gesamte Gattung *Viburnum* als anfällig.

https://pflanzengesundheits.julius-kuehn.de/dokumente/upload/Phytophthora-ramorum_dabl.pdf

Gattung Ulmus / Ulmen

Die Verwendung der Ulmen-Arten *Ulmus glabra* und *Ulmus carpinifolia* an Straßen, Gehwegen usw. wird aufgrund des Ulmensterben nicht empfohlen. Diese Baumkrankheit kann zum Absterben von Bäumen führen (Wiederaustrieb im Wurzelbereich bzw. unteren Stammbereich ist möglich). Die Flatter-Ulme ist gegenüber dem Ulmensterben wesentlich robuster. Für Pflanzungen innerorts werden resistente Ulmen-Sorten empfohlen (www.lwg.bayern.de/gartenbau/baumschule/198601/index.php)

15 Schallimmission

Beim Genehmigungsverfahren für geräuschintensive Anlagen im BPlan-Gebiet Nr. 90 „Wohn- und Gewerbegebiet ehe. Getreidetrocknung Zatzschke“ sind entsprechende schalltechnische Nachweise der Antragsteller erforderlich.

Es wird empfohlen, dass gemeinsam mit der Stadtverwaltung Pirna und dem Umweltamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Einzelfall abgeklärt wird, welche Betriebe und Anlagen Schallimmissionsprognosen im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorzulegen haben und welche davon entbunden werden können. Wesentliche Gesichtspunkte sind bei einer Entscheidung z.B.:

- der Emissionsbedarf des konkreten Betriebes
- das Emissionsverhalten vergleichbarer Betriebe
- die Auffälligkeit der Geräusche (Impulshaltigkeit, Ton- oder Informationsgehalt)
- die geplante Anordnung von Geräuschquellen auf der Betriebsfläche und
- die möglicherweise eintretende Schirmwirkung durch geplante Gebäude auf der Fläche.

Fassung vom 07.02.2024

16 Verkehrsanbindung der Grundstücke und Privatstraßen an öffentliche Verkehrsflächen

Vorgesehene Einfahrtstore zu den Grundstücken im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie nicht in Richtung der Verkehrsfläche öffnen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sowie der Anschluss der privaten Verkehrsflächen an öffentliche Verkehrsflächen sind mit durchgehend abgesenktem Bordstein zu gestalten. Eine zusätzliche abgerundete Führung des Bordsteins in die jeweilige Zufahrt hinein ist nicht zulässig, um eine verkehrsrechtlich eindeutige Regelung gemäß § 10 StVO zu gewährleisten. Ein- und Ausfahrten an öffentlichen Verkehrsflächen sind beim zuständigen Straßenbaulastträger zu beantragen.

Weiterhin sollten Ein- und Ausfahrten baulich und pflanzlich so gestaltet werden, dass rechtzeitig der Verkehr auf der angrenzenden Straße erkannt wird und somit bei der Ausfahrt keine Gefährdung erfolgt. Die Sichtdreiecke dürfen bei Ausfahrten durch Bauten und Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

17 Verkehrsrecht

Das Vorhabengebiet berührt die Wehlener Straße, Kreisstraße K 8710, außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Station 5050 017/3,628 (OD-Ende) bis Station 5050 017/3,964. Die Kreisstraße wird teilweise von Festsetzungen im Bebauungsplan überdeckt, von Station 5050 017/3,838 bis Station 5050 017/3,964 liegt sie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Von Station 5050 017/3,628 (OD-Ende) bis Station 5050 017/3,838 verläuft die Grenze des Vorhabengebietes entlang des Straßenflurstückes (die Kreisstraße liegt außerhalb). Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist Straßenbaulastträger für die freie Strecke (außerhalb Ortsdurchfahrt).

Bei der Anlage von Zufahrten auf die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße K 8710 sind die erforderlichen Sichtdreiecke herzustellen. Das Sichtfeld ist an den Zufahrten von Bepflanzung und baulichen Anlagen von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Straßenbegleitende Pflanzungen sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Entlang der Wehlener Straße, außerhalb der Ortsdurchfahrt ist der zuständige Straßenbaulastträger der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Für alle anderen öffentlichen Straßen im Plangebiet ist der zuständige Straßenbaulastträger die Stadt Pirna.

18 Wasserrechtliches Verfahren

Die untere Wasserbehörde überwacht die Einhaltung wasserrechtlicher Vorschriften und führt Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz, dem Sächsischen Wassergesetz und ergänzenden Rechtsvorschriften durch.

Genehmigungen, Erlaubnisse, Anzeigen sind durch den Vorhabenträger schriftlich bei der zuständigen Behörde des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge / untere Wasserbehörde einzuholen und Voraussetzungen für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder das Versickern von Niederschlagswasser. Eine Errichtung bzw. wesentliche Änderung der baulichen Anlagen bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder das Versickern von Niederschlagswasser ist erst zulässig, wenn die wasserrechtliche Genehmigung bzw. wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.02.2024

VI RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BBodSchV (neu) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- ErlFreihVO - Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S. 675), die durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist
- ErsatzbaustoffV – Ersatzbaustoffverordnung - Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke - vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist
- KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
- NLPR-VO – Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz (NLPR-VO) vom 23. Oktober 2003 (SächsGVBl. S. 663), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 310) geändert worden ist
- PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- SächsBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- SächsDSchG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- SächsGarStellplVO - Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312)
- SächsGemO - Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist
- SächsKrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- SächsWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Satzungsexemplar

Fassung vom 07.02.2024

StVO - Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 28. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 236) geändert worden ist

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

12. BImSchV - Störfall-Verordnung - 12. BImSchV - Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist