

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2025
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

Dateipfad: M:\Heidenau\F19128_VBPlan_Lugturm\07_Zeichnungen\4_Satzung\F19128_VBPlan_Satzung_230831_240307

TEIL A1: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
   - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
     Zweckbestimmung: Ausflugsgastronomie Lugturmareal
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)**
   - OK FFB 209,0 m – max. zulässige Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (DHHN2016)
3. **überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
   - Firstrichtung der Hauptgebäude
4. **Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
   - Ab – Fläche für Abfallbehälter
   - St – Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - öffentliche Verkehrsfläche
   - Einfahrtbereich
6. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
   - Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
7. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
   - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Park
8. **Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
   - Erhaltung von Bäumen (eingemessene Bäume) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D – Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG (Lugturm) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- 388/a – Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Gebäudebestand
- 15,0 – Vermaßung der Festsetzungen in m
- Sichtfelder

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2716)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 S. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ausflugsgastronomie Lugturmareal"
(§ 11 Abs. 2 BauGB)

Das Sondergebiet dient der Einordnung einer Schank- und Speisewirtschaft.
Zulässig sind:

- 1 Aussichtsturm (Lugturm)
- 1 Gaststättengebäude mit max. 40 Sitzplätzen und einer Wohnung für den Betreiber im Dachgeschoss
- 1 Ausschankhütte
- 1 Biergarten mit max. 130 Sitzplätzen
- 1 Sanitäranlage
- zugeordnete Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 S. 1 BauGB)

1.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Es werden folgende maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt:

- Aussichtsturm: Gebäudeoberkante max. 13,0 m
- Gaststättengebäude: Traufhöhe max. 4,7 m, Firsthöhe max. 9,4 m
- Ausschankhütte: Traufhöhe max. 3,0 m, Firsthöhe max. 5,0 m

1.2.2 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die im Rechtsplan (Teil A.1) als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 bestimmt.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der DachaußenhautFirsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.3 Ausnahme von der Höhenbeschränkung (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

1.2.4 Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Es werden folgende zulässigen Grundflächen für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt:

- Aussichtsturm: 25 m²
- Gaststättengebäude: 150 m²
- Ausschankhütte: 10 m²
- Biergarten: 1.600 m²
- Sanitäranlage: 15 m²
- Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen: insg. 890 m²

1.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die Ausschankhütte ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig und für das Gaststättengebäude maximal 2 Vollgeschosse.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Gaststättengebäude wird eine maximale Gebäudelänge von 15 m festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche des Höhenwegs. Die Lage des Ein- und Ausfahrtsbereiches ist im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzt.

1.7 Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine ausreichend dimensionierte unterirdische Regenwasserversickerungsanlage anzulegen für die Rückhaltung und Versickerung der auf den Dachflächen von Gaststättengebäude, Ausschankhütte und Sanitäranlage anfallenden, unbelasteten Niederschlagswässer.

1.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Biergarten, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (Schotter, Kies, Splitt, wassergebundene Decke oder Rindenmulch). Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.8.2 Niederschlagswasserversickerung

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans zu verwerten (Brauchwasser, etc.) oder zu versickern.

1.8.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Baustelleneinrichtung

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung soll grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen.

Beim Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere, Amphibien und Vögel zu vermeiden. Erforderlichenfalls sind Aufstiegshilfen für Kleintiere vorzusehen.

Anbringen von Ersatznistkästen und künstlichen Fledermausquartieren

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Grünfläche sind an geeigneten Altbäumen anzubringen:

- 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel (in mindestens 3 m Höhe),
- 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (in mindestens 3 m Höhe) und
- 3 künstliche Fledermausquartiere (in mindestens 5 m Höhe).

Produkte und genaue Standorte sind durch die Ökologische Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist dauerhaft sicherzustellen.

Einsatz insektenschonender und fledermausgerechter Beleuchtungsmittel im Außenbereich

Im Außenbereich sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum muss gering sein. Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von < 3.000 K zu verwenden (vorzugsweise Amber LED). Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Es ist eine Nachtabschaltung der Außenbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten vorzunehmen. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen, um die erforderliche Ausleuchtung zu erreichen und um angrenzende Grün- und Gehölzflächen nicht zu beleuchten. Das Lampengehäuse muss nach oben abgeschirmt ausgeformt sein.

Ökologische Baubegleitung

Zur Kontrolle der fachgerechten Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist vom Vorhabenträger eine sachverständige Person mit der Ökologischen Baubegleitung zu beauftragen. Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist von der Ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah vorzulegen.

Fällzeitenregelung

Im Falle der Erforderlichkeit der Beseitigung von Gehölzen muss diese im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorgenommen werden.

Sollten aus zwingenden Gründen Fällungen / Rodungen außerhalb dieses Zeitraums erforderlich werden, so ist dafür eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die zu beseitigenden Gehölze sind dann vor der Fällung / Rodung durch die Ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlich zu kontrollieren.

1.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Betriebszeiten

-Der Betrieb der Außengastronomie (Ausschankhütte und Biergarten) ist von 22 bis 10 Uhr unzulässig.

-Der Betrieb der Innengastronomie (Gaststättengebäude) einschließlich Abluftanlagen ist von 24 bis 10 Uhr unzulässig.

1.9.2 Beschallungsanlagen

Im Außenbereich ist keine Beschallung zulässig.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Biergarten, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen genutzt werden, sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Rechtsplan (Teil A.1) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen durch die Nachpflanzung einheimischer standortgerechter Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

Die innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen durch die Nachpflanzung standortgerechter heimischer Arten.

1.12 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Aus der Ökokontomaßnahme "Erstaufforstung und Biotopanlage auf einer Ackerfläche" auf den Flurstücken 207 und 209 der Gemarkung Weißig werden 4.304 m² zur Neuanlage von naturnahem Laub-Mischwald mit gebietsheimischen Baumarten herangezogen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für den Lugturm sowie bauliche Anlagen und Nebenanlagen in der Umgebung des Lugturms besteht grundsätzlich das Genehmigungserfordernis nach § 12 SächsDSchG.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer.

Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder grau-anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die zulässige Dachneigung an Hauptgebäuden beträgt 30° - 45°.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Dächer mit dauerhafter Dachbegrünung an Nebengebäuden.

Dachgauben sind bis zu max. 1/2 Wandlänge zulässig. Der oberste Anschlusspunkt der Gaube muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Der Abstand zum Ortgang soll mindestens 1,5 m betragen.

2.1.2 Fassaden

Für Außenfassaden sind folgende Farbtöne unzulässig:

- Reines Weiß und sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 90 - 100)
- Reines Schwarz und sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0 - 15)
- grelle Farben und Farben mit Signalwirkung.

Glänzende, reflektierende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

2.1.3 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich vorhabenbezogene, auf die Stätte der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

Freistehende Werbung ist nur bis zu einer Höhe von maximal 4,5 m und bis zu einer Werbeflächengröße von insgesamt maximal 10 m² zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf dem Grundstück einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Abfallbehälterstandplätze einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

2.2.2 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Blickdichte Materialien sind unzulässig.

Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

Die Zäune müssen auf ihrer gesamten Länge mit der unteren Zaunkante einen Mindestabstand von 10 cm zum Erdboden wahren.

Der Einsatz von Stacheldraht oder scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.2.3 Geländeaufschüttungen / Geländeabgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig

3 HINWEISE

3.1 Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung

Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 ausreichend zu bemessen. Schädlich verunreinigte Böden/Auffüllungen unter den Versickerungsanlagen sind vollständig abzutragen.

3.2 Meldepflicht von Bodenfunden

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

3.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet befindet sich der Lugturm (Lockwitzer Straße 11) der ein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG darstellt. Das Objekt ist Bestandteil der Denkmalliste der Stadt Heidenau und wie folgt erfasst: „Aussichtsturm; ortsgeschichtlich und tourismusgeschichtlich von Bedeutung, bez. 1880".

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsDSchG besteht für Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen die Pflicht, diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen.

Maßnahmen an Kulturdenkmalen (Sanierung, Veränderungen oder Eingriffe an der Bausubstanz) bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 SächsDSchG, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Maßnahmen am Lugturm bedürfen daher der vorherigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 SächsDSchG.. Für die Sanierung und Rekonstruktion des Lugturms zur Wiederinbetriebnahme als Aussichtsturm liegt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde vom 29.11.2019 vor (AZ 31171-19-333).

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen in der Umgebung des Kulturdenkmals berühren ebenfalls denkmalschutzrechtliche Belange, welche durch die Denkmalbehörden im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG zu beurteilen sind.

3.4 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.5 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen

Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeolDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeolDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeolDG).

3.6 Bodenschutz/Abfall

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

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.

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

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Anreicherung von Schadstoffen im Wertstoffkreislauf kommen.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.

Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

3.7 Altbergbau

Das Vorhabenareal liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Umfeld des Plangebietes sind Restlöcher alter Tagebaue vorhanden (Sandgruben, Lehmgruben/Ziegeleien). Im Plangebiet selbst sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3.8 Vorsorgender Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

3.9 Abbrennen offener Feuer

Gemäß § 9 der Allgemeinen Polizeiverordnung der Stadt Heidenau vom 25.03.2021 ist für das Abbrennen von offenen Feuern die Erlaubnis der Ortspolizeibehörde erforderlich. Keiner Erlaubnis bedürfen Koch- und Grillfeuer in befestigten Feuerstätten mit einer maximalen Größe von 1 m² oder einem maximalen Durchmesser von 1 m und einer maximale Höhe von 1 m. Die Feuer sind so abzubrennen, dass hierbei keine Belästigung oder Gefährdung Dritter insbesondere durch Flammenüberschlag, Rauch oder Gerüche entsteht. Zum Abbrennen ist nur trockenes, unbehandeltes Holz (Ast-, Spalt- und Schnittholz) zu verwenden. Das Abbrennen und Verbrennen von Abfällen, Wiesen-, Garten- und Siedlergut, wie Reisig oder Laub, ist verboten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 22.12.2022 mit Beschluss-Nr.: 125/2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm" beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Heidenauer Journal Nr. 02/2023 vom 27.01.2023.

Heidenau, den 25.04.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Öffentlichkeit erhielt vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 die Möglichkeit, sich nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen (Stellungnahmen) abzugeben.
Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Heidenauer Journal Nr. 05/2023 vom 10.03.2023.

Heidenau, den 25.04.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

3. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind unter Anwendung von § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2023 über die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm" informiert worden und haben mit einer Frist bis 14.04.2023 frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung bekommen.

Heidenau, den 25.04.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

4. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 26.10.2023 die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Beschluss-Nr.: 105/2023 geprüft.

Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 10.11.2023 mitgeteilt worden.

Heidenau, den 25.04.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

5. Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurf
Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 26.10.2023 mit Beschluss-Nr.: 114/2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm", Planstand 31.08.2023 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Heidenau, den 25.04.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

6. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm", Planstand 31.08.2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A.1), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A.2), wurde einschließlich der Begründung inklusive Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 17.11.2023 bis einschließlich 18.12.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Heidenau unter http://www.heidenau.de und im zentralen Landesportal Bauleitplanung veröffentlicht. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.
Zusätzlich erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm", Planstand 31.08.2023 in der Stadtverwaltung Heidenau.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen im Heidenauer Journal Nr. 21/2023 vom 10.11.2023 sowie auf der Internetseite der Stadt Heidenau unter http://www.heidenau.de und im zentralen Landesportal Bauleitplanung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heidenau, den 25.04.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

7. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 31.08.2023 nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 18.12.2023) aufgefordert.

Heidenau, den 25.04.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

8. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 21.03.2024 mit Beschluss-Nr.: 015/2024 die zu dem Planentwurf vom 31.08.2023 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 05.04.2024 mitgeteilt worden.

Heidenau, den 25.04.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A.1), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A.2), Fassung vom 31.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 07.03.2024 ist am 24.04.2025 mit Beschluss Nr.: 041/2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Gleichzeitig wurde die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Heidenau, den 25.04.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

10. Planausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm", Fassung vom 31.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 07.03.2024, wird hiermit ausgefertigt.

Heidenau, den 25.04.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

11. Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm" sowie die Stelle, an welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde am 16.05.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen.

Die Satzung ist am 16.05.2025 in Kraft getreten.

Heidenau, den 16.05.2025 [Siegel: STADT HEIDENAU 1] .... Jürgen Opitz, Bürgermeister

12. Bestätigung der Katasterinformation
Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 07.03.24 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, den 12.06.25 [Siegel: Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Vermessung 2] .... Landkreis Sächsische Schweiz / Osterzgebirge Vermessungsamt

Projekt:	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"**
Planbezeichnung:	**Rechtsplan -** Teil A.1 - Planzeichnung, Teil B - Textliche Festsetzungen
Planungsträger:	Stadt Heidenau, Dresdner Straße 47, 01809 Heidenau
geprüft:	Datum: / Unterschrift, Stempel
Vorhabenträger:	Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH, Dorfstraße 12, 01257 Dresden
Planung:	Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG, Rumpeltstraße 1, 01454 Radeberg, Tel. 03528 41960, info@pb-schubert.de (PLANUNGSBÜRO SCHUBERT)
LPH:	SATZUNG in der Fassung vom 31.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 07.03.2024

gez.:	Blattgröße:		DIN:
AW / CHB	B/H = 1160 / 550 mm (0,64 m²)		-
Projektnr.:	**Maßstab:**	**FB / LPH / Plannr.:**	**Index:**
F19128	1:500	F 3 L01	-