

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Ausschluss von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

In allen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

1.2 Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet (§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 BauNVO)

In allen Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (z.B. Bordelle und Spielhallen) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die festgesetzte GRZ darf in den Mischgebieten um maximal 60 % durch Flächen für Stellplätze (Anlieferung) mit drei Zufahrten überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 18 Abs.1 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens als Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird mindestens auf die Höhe der Erschließungsstraße und mit maximal 0,30 m über Höhe der Erschließungsstraße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, festgesetzt. Maßgebend ist die Höhe der Erschließungsstraße am Schnittpunkt der Gebäudeachse mit der Straßenbegrenzungslinie.

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhe (TH) gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Mischgebieten ist im Rahmen der offenen Bauweise eine Länge der in § 22 Abs. 2 S. 1 genannten Einzelhäuser von über 50 m zulässig.

3.2 Ausnahmen von Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Im Mischgebiet ist zur Errichtung von Staffelfgossen, zurückgesetzten oder hervortretenden Balkonen und Erkern sowie für Eingangsbereiche ein Abweichen von der festgesetzten Baulinie und Baugrenze um bis zu 2,00 m auf maximal 30 % der jeweiligen Fassade zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist zur Errichtung von Staffelfgossen, zurückgesetzten oder hervortretenden Balkonen und Erkern sowie für Eingangsbereiche ein Abweichen von der festgesetzten Baulinie und Baugrenze um bis zu 2,00 m auf maximal 30 % der jeweiligen Fassade zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 ist ein zurücktreten von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zur Errichtung eines Staffelfgosses zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen auf ihren straßenabgewandten Seiten ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

3.3 Staffelfgосhose (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundfläche der Staffelfgосhose soll 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen, eine Abweichung von 5 % unterhalb der 2/3 Fläche ist zulässig.

3.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind Stellplätze nur in den Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) innerhalb dafür festgesetzter Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen auch vor der straßenbegleitenden Bauflucht angeordnet werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind im WA 2 Gebiet nur hinter der straßenabgewandten Bauflucht im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter.

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

4.1 Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig.

Die nicht überbauten Flächen über den Tiefgaragen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Die durchwurzelbare Bodenoberdeckung der Geschosdecke der Tiefgarage (Oberkante) muss mindestens 20 cm betragen.

4.2 Nachzuweisende Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Baugebiete sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Retentionsvolumen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist ein Retentionsvolumen mit einem wirksamen Fassungsvermögen von mindestens 1170 m³ herzustellen.

6.2 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Hochwasserangepasste Bauweise

Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Müglitz. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

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

7.1 Rückbau versiegelter Flächen

Die im Ist-Zustand versiegelten Flächen des Plangebietes sind zurück zu bauen und außerhalb, der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, gemäß den gründerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

7.2 Flächenbefestigungen

Die Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist in wasserdurchlässigem Aufbau (ungebundene Bauweise, Fugenteil mindestens 20 %) herzustellen.

7.3 Gewässerrandstreifen

Das Ufer der Müglitz ist mit einem Gewässerrandstreifen auszubilden. Der Gewässerrandstreifen muss mindestens eine Breite von 5,00 m ab der Böschungsoberkante bzw. Ufermauer aufweisen. Der Gewässerrandstreifen der Müglitz ist naturnah zu gestalten und zu pflegen. Hier sind Flächenversiegelungen einschließlich Unterbau komplett zu beseitigen. Die zurückgebaute Uferflächen sind zu renaturieren, indem ein extensiver Grünlandbestand hergestellt wird (Verwendung von gebietsheimischem Regiosaatgut). Bereits in einem unversiegelten, naturnahen Zustand befindliche Teile des Gewässerrandstreifens werden erhalten. Hier vorhandene Ufergehölze sind zu erhalten.

7.4 Beseitigung invasiver Neophyten

Zur Eindämmung und langfristigen Beseitigung des invasiven Neophyten Japanischer Staudenköniger (Fallopia japonica) im Uferbereich der Müglitz sind naturschutzfachliche Maßnahmen erforderlich. Dazu erfolgt eine regelmäßige, mindestens monatliche Mahd von Beginn bis zum Ende der Vegetationszeit, über mindestens 5 Jahre. Gemähte bzw. ausgerissene Pflanzenteile müssen sachgemäß entsorgt werden. Die Verteilung von Pflanzenteilen auf dem Boden oder im Fluss fördert die Ausbreitung und ist zu vermeiden.

7.5 Niederschlagswasser

Das auf den Frei- und Dachflächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zurückzuhalten (Rückhalt, Speicher) und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter (Müglitz) einzuleiten.

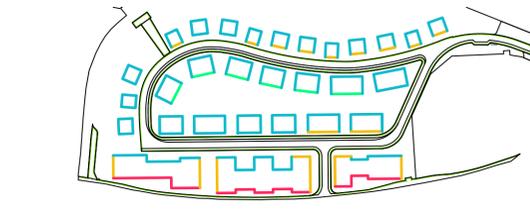
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Büroräume) an den im Beplan 1 und 2 gekennzeichneten Fassaden entsprechend der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgeführt werden:

Bereich/ Kennzeichnung	Bewertetes Bau-Schalldämmmaß von Außenbauteilen (erf. R _{w,ge}) in dB	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Mischgebiet (MI) Aufenthaltsräume in Wohnungen
56 bis 60	B 1	30
61 bis 65	B 2	35
66 bis 70	B 3	40
71 bis 75	B 4	45

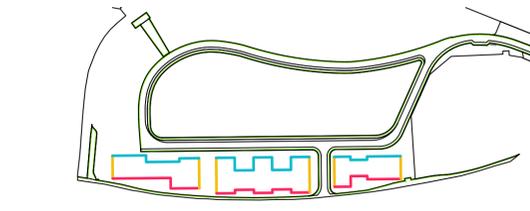
30 dB (B1) 35 dB (B2) 40 dB (B3) 45 dB (B4)



Beplan 1: Lärmpegelbereiche der Fassaden Aufenthaltsräume mit Wohnungen

Bereich/ Kennzeichnung	Bewertetes Bau-Schalldämmmaß von Außenbauteilen (erf. R _{w,ge}) in dB	
	Mischgebiet (MI) Büro- und Verwaltungsräume	
56 bis 60	B 1	-
61 bis 65	B 2	30
66 bis 70	B 3	35
71 bis 75	B 4	40

30 dB (B2) 35 dB (B3) 40 dB (B4)



Beplan 2: Lärmpegelbereiche der Fassaden Büro- und Verwaltungsräume

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens objektkonkret nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Lärmpegelbereiche unterschritten werden und deshalb auch die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile reduziert werden können.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

8.2 Lüftungseinrichtungen

An den im Beplan 1 und 2 gekennzeichneten Fassaden sind alle Schlafräume (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer) mit Schalldämmulthern an den, zu den Verkehrslärmquellen hin orientierten Fassaden B2 bis B4 einzusetzen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die, aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen resultierende Schalldämmung der Gebäudehülle nicht mindern.

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

9.1 Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum Wohngebiet

An den innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Standorten sind schmal-kronige Einzelbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen. Dabei ist durchgängig eine der in Pflanzliste 1 genannten Baumarten zu verwenden. An den Pflanzstandorten ist ein Baumbewässerungssystem zu installieren. Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der Straßenbäume können bis zu 6 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen, falls aus nachzuweisenden erschließungstechnischen Gründen eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

Pflanzliste 1: Straßenbäume

Acer campestre „Eisrijk“	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	-	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides „Globosum“	-	Kugel-Spitzahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	-	Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	-	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior „Globosa“	-	Kugel-Esche
Liquidambar styraciflua „Paarl“	-	Schmal-kroniger Amberbaum
Quercus robur „Fastigiata“	-	Säulenförmige Steileiche
Sorbus intermedia „Brouwers“	-	Schwedische Mehlbeere

9.2 Anteilige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je errichteten Hauptgebäude mindestens ein Baum aus Pflanzliste 2 zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) sowie mindestens 5 Sträucher aus Pflanzliste 3 (zweimal verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm).

Pflanzliste 2: Bäume auf Wohngrundstücken

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Malus domestica	-	Kultur-Äpfel (regionaltypische Sorten)
Prunus avium „Plena“	-	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus calleryana	-	Stadt-Birne
Pyrus communis	-	Kultur-Birne (regionaltypische Sorten)
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Ulmus minor	-	Feld-Ulme

Pflanzliste 3: Sträucher auf Wohngrundstücken

Amelanchier lamarckii	-	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Blutrotler Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißblatt
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Pyracantha coccinea	-	Feuerdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Spiraea spec.	-	Spierstrauch
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Auf den sonstigen Freiflächen nicht bebauter Grundstücke sind artenreiche Blühwiesen aus regionaltypischen Gräsern und Kräutern anzulegen. Für entsprechende Ansaaten ist zertifiziertes gebietsheimisches Regiosaatgut zu verwenden. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen, d. h. 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.

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

10.1 Bedingtes Baurecht - Schädliche Bodenbelastungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die Beseitigung von Bodenbelastungen erfolgt ist und dies von der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bestätigt wurde.

Im Zuge der Baumaßnahmen hat

- ein Bodenaustausch

- oder eine Überdeckung

mit einer Mächtigkeit von mind. 35 cm bei Grün- und Spielflächen und min. 60 cm bei gärtnerisch genutzten Flächen durch unbelasteten Oberboden zu erfolgen. Das Kriterium "unbelastet" ist erfüllt, wenn das aufgefüllte Bodenmaterial die Vorgeworgene nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. die Kriterien zur Einstufung als Z0-Material nach LAGA TR Boden einhält. Dies ist gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge nachzuweisen.

10.2 Bedingtes Baurecht - Retentionsraumausgleich

Aufschütten und Anhebung der Geländeoberfläche im Plangebiet sowie die Errichtung von Neubauten innerhalb der Baugebiete sind erst dann zulässig, wenn der für das jeweilige Vorhaben erforderliche Ausgleich des Retentionsraumverlustes (sh. Pkt. 7.1) nachgewiesen ist.

10.3 Bedingtes Baurecht - Hochwasserschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn diese über dem HQ(100) eingeordnet werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen hat eine Anhebung des Geländeneiveaus um 60 cm über dem Bestandsgelände zu erfolgen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 Abs. 1 und 4 SächsBO)

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

1.1 Fassaden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind mit folgenden Materialien oder aus einer Kombination derselben herzustellen: Putz, Klinker, Naturstein bzw. Werkstein, Gliederungselemente, Verblendungen oder Verschalungen aus Holz, Holzwerkstoffen oder Metall in rauer Oberfläche sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch in Holz zulässig.

1.2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Fassade zulässig. Sie sind so auszuführen, dass sie nicht größer als 1,5 m² sind und als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

1.3 Dächer (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die Dächer sind nur als Flachdächer mit einem Gründachanteil von mind. 70 % auszuführen und mit einem max. Gefälle bis zu 2,5 % zulässig.

Die Dächer von Garagen sind nur als Flachdächer mit einem max. Gefälle bis zu 2,5 % zulässig. In den Mischgebieten darf der Anteil des Gründachs auf 60 % reduziert werden.

Bei den Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Dafür werden auf einer mageren Substratschicht von mindestens 10 cm trockenheitsverträgliche Gräser, Kräuter und Sukkulenten ausgebracht.

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

Straßen- und wegbegleitende Einfriedungen sind nur im WA 2 bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Unzulässig sind Maschendrahtzaun und maschendrahtähnliche Zaune.

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im überschwemmunggefährdeten Bereich der Müglitz. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn Vorkehrungen und besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwassergefahren getroffen werden. Zur vorbeugenden und nachhaltigen Gefahrenabwehr und zur Eigenvorsorge sind bauliche Anlagen so auszubilden, dass im Hochwasserfall Schäden, auch an technischen Anlagen, ausgeschlossen sind.

2. Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der SKALA-Nummer 87214005 (Baustoffe Heidenau) erfasst. Umlagerungen kontaminierter Bodenmaterials sind nur zulässig, wenn eine Gefahrenerhöhung gegenüber den relevanten Schutzgütern, insbesondere Gewässern und Grundwasser, ausgeschlossen ist. Boden- und Tiefbauarbeiten sind ingenieurtechnisch gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten, zu dokumentieren und mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abzustimmen.

Auf Grünflächen sind Nutzungen erst zulässig, wenn auf den unversiegelten Flächen eine nachweislich unbelastete Oberbodenschicht mit anschließender Begrünung von 60 cm hergerichtet ist.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG bzw. § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG)

Hochwasser befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz. Im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen oder Auftretens eines selteneren Hochwasser-Ereignisses als HQ(100) kann es zu Überschwemmungen kommen. Im überschwemmunggefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Besondere Schutzvorkehrungen sind einzuhalten.

Risikogebiet (§ 78 b Abs. 1 WHG) / Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG)

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig in einem Risikogebiet (§ 78 b Abs. 1 WHG) bzw. in einem überschwemmunggefährdeten Gebiet (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG). In Risikogebieten sollen durch hochwasserangepasste Bauweisen erhebliche Schäden vermieden sowie Leben und Gesundheit geschützt werden.

V. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Bodeneingriffe bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG der Genehmigung des Landesamtes für Archäologie. Innerhalb des Plangebietes können im Zusammenhang mit Baumaßnahmen bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zu Tage treten. Auf die nach § 20 SächsDSchG bestehende Meldepflicht wird hingewiesen. Demnach sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach Anzeige beim Landesamt für Archäologie der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

2. Altlasten / Anzeigepflicht (§ 18 Abs. 3 SächsKrWBodSchG)

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse vor, dass die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche im Sächsisches Altlastenkataster Nr. 87214005). Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass weitere Ablagerungen / Altlasten im Plangebiet vorhanden sind. Werden bei Abbruch- / Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 2 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) verpflichtet, sofort die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu konsultieren. Diese entscheidet gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 16 SächsKrWBodSchG über die weitere Verfahrensweise.

3. Artenschutz

Fällarbeiten sind außerhalb des Brutzeitraums der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum 1. März bis 30. September). Mit der Beräumung ist eine Brutuntauglichkeit der nicht zu erhaltenden Fortpflanzungsstätten herzustellen, um eine erneute Ansiedlung der Brutpaare zu verhindern. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb des zulässigen Zeitraumes nicht zu vermeiden, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.

Die im Rahmen der Baufeldfreimachung stattfindenden Abrissarbeiten sind durch die Ökologische Baubegleitung zu überwachen. Sollten geschützte Individuen vorgefunden werden, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen festzulegen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Je vorgefundener, entfallender Lebensstätte sind zwei Ersatznistkästen für die betreffende Art anzubringen.

Während der Reproduktionszeiten von Vögeln und Fledermäusen zwischen April und September sind Baumaßnahmen außerhalb der Gebäude zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang zu unterlassen.

Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel bei der Straßenbeleuchtung können erhebliche Störungen für Insekten und Fledermäuse im Plangebiet vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum