

STADT KÖNIGSTEIN

BEBAUUNGSPLAN „LEUPOLDISHAIN NR.2“

2. ÄNDERUNG, BAUABSCHNITT A

ENTWURF i.d.F. vom 01.06.2021

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)

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 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

In Gebäuden mit zwei Wohnungen ist maximal 1 Ferienwohnung im Sinne des § 13a BauNVO zulässig. In Gebäuden mit nur einer Wohnung sind Ferienwohnungen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

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

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die in der Planzeichnung als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

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

1.3.1 Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie
- Stellplätze mit ihren Zufahrten, jedoch nur zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze.

1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper muss parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungspfeilen ausgerichtet werden.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

In WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.5 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Verkehrsflächen der Planstraßen sowie der Straßen "Kirchsteig" und "Am Hügel".

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohnbaugrundstücken

Auf den Wohnbaugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.6.2 Niederschlagswasserrückhaltung auf den Wohnbaugrundstücken

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert an den Regenwasserkanal abzugeben.

1.6.3 Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

1.6.3.1 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Des Weiteren ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz das Beseitigen oder das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Der Abriss von Schuppen und Bungalows ist ebenfalls nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

1.6.3.2 Artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten

Vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen) und Bruthöhlen zu kontrollieren.

Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung des Fachgutachters durchzuführen.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen) abgestimmt werden.

Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu dokumentieren.

1.6.3.3 Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlen- und Gebäudebrüter an geeigneten Altbäumen anzubringen. Die Art und die Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch den Fachgutachter anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen.

Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.2 Anpflanzung von Bäumen auf den Wohnbaugrundstücken

Auf jedem Wohngrundstück sind entweder 1 mittelkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 Obstbaum-Halbstämme zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der

baulichen Anlagen umzusetzen. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

1.7.3 Anpflanzen einer Baumreihe am Kirchsteig

Gemäß Planeintrag sind straßenbegleitend standortheimische Laubbäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen), zu pflegen und bei Abgang in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Diese werden auf die Textfestsetzung 1.9.2 angerechnet.

Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 2 m zulässig, bei Einhaltung einer rhythmischen Anordnung. Der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 2 m.

Die Baumpflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

1.7.4 Heckenpflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind frei wachsende Hecken zu entwickeln. Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mehrere verschiedene heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden (Pflanzqualität: Bäume: Heister, 3 x v., Höhe 150 bis 200 cm; Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe). Vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten und werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich des Kirchsteigs sind zwei Zufahrten zugunsten der Nutzer des Flurstücks 87/5 der Gemarkung Leupoldishain in einer Breite von jeweils 5,0 m zulässig.

1.7.5 Dachbegrünung

Flachdächer von Carports und Garagen sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden. Die Dachbegrünung ist mit Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mind. 0,10 m Stärke auszubilden.

1.8 **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Laubgehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig.

Die Fällung dieser Bäume ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Bebauung / Erschließung nicht anders einordenbar ist, und der Baumverlust innerhalb des betroffenen Wohngrundstücks gleichwertig ersetzt wird durch die Neupflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums entsprechend Pflanzenliste 1.

2 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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 symmetrisch geneigte Dächer mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Es ist ein Dachüberstand von maximal 0,3 m am Ortgang sowie von max. 0,5 m an der Traufseite zulässig.

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie 30% der Dachfläche nicht überschreiten und nicht vor die Fassaden der Vollgeschosse treten. Die Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen.

An Garagen, Carports und Nebenanlagen sind symmetrisch geneigte Satteldächer im Material des Hauptdaches sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Der Anteil von Solaranlagen darf 50% der Dachfläche nicht überschreiten.

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Darüber hinaus sind im Obergeschoss holzverschaltete Anteile und am Gebäudesockel Naturstein zulässig.

Farben sind nur in hellen und erdigen Farbtönen mit einem Remissionswert zwischen 50 % bis 90 % zulässig. Reine, ungebrochen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.2 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen bis 1,50 m Höhe sind zulässig. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.

2.2.3 Stützmauern

Durch den natürlichen Geländeverlauf bedingte Stützmauern sind nur aus Natursandstein oder entsprechend nachgestaltetem Betonstein und nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

3 **HINWEISE**

3.1 **Pflanzenauswahllisten**

Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten

Mittelkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Kleinkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume

Apfel

Vorzugsweise Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Gascoynes Scharlachroter, Goldparmäne, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner Sämling, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscurette

Birne

Vorzugsweise Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Maklone, Poiteau

Pflaume

Vorzugsweise Althaus Reneklode, (Bautzner) Ganzwetschge, Wangenheimer

Frühzwetschge

Süßkirsche

Vorzugsweise Altenburger Melonenkirsche, Große Germersdorfer, Hedelfinger Riesen-
kirsche, Kassin´s Frühe Herzkirsche, Schneider´s späte Knorpelkirsche

Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten / Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Salix aurita	Ohrweide
Salix pendantra	Lorbeerweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Rosa canina	Wildrosen
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.2 Regenwasserrückhalteanlagen / Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von voll- bzw. teilversiegelten Flächen ist nach den DWA-Regelwerken A 105 und A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu planen und auszuführen.

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.

3.3 Wild abfließendes Wasser

Gemäß § 37 WHG i. V. m. § 29 SächsWG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder verändert werden.

3.4 Meldepflicht von Bodenfunden

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

3.5 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten. Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. in Frost- und Tauperioden durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Eine Vermischung ist nicht zulässig. Boden soll möglichst wieder vor Ort verwertet werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

3.6 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.

3.7 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).

3.8 Geothermie

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.9 Immissionsschutz

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, kleine Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder anderen geräuschintensiven Anlagen sind nur solche Anlagen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

3.10 Versorgungsleitungen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.