### 7.2 Ausfahrtsbereiche

Die Ausfahrtsbereiche sind so zu gestalten, dass durch Ausbildung von Sichtdreiecken ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum ermöglicht wird.
Im Kreuzungsbereich von Straßen sind sog. „Sichtdreiecke" an Grundstückszufahrten von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Mauern, etc. von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Gleiches gilt für das Sichtfeld im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Gemeindestraße.
Das Sichtdreieck beschreibt ein Sichtfeld im Bereich von Straßeneinmündungen, dass ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung hat, wenn er von einer untergeordneten in eine übergeordnete Straße einbiegen will. Die Anrainer sind verpflichtet, Einrichtungen und Anpflanzungen so anzulegen und zu beschneiden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
Die neu geschaffenen öffentlichen Verkehrsflächen werden mit Inkrafttreten der Satzung öffentlich gewidmet.

### 7.3 Fußweg

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung werden verkehrsberuhigte Flächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ entlang der Gemeindestraße festgelegt.

### 7.4 Wirtschaftsweg

Entfällt

## 8. FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind, soweit dies wirtschaftlich und technisch möglich ist, im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum - in der Regel im Bereich der Straßen, Wege und mit Leitungsrecht gekennzeichneten Grünflächen - zu führen.

## 9. FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG UND RÜCKHALTEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist über Zisternen, Mulden oder andere Versickerungseinrichtungen zu versickern.

Weiterhin ist eine Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers und dessen Nutzung als Brauchwasser möglich.

Die Abführung des Überlaufes dieser Einrichtungen kann als Notablauf in die Regenentwässerung in Richtung Friedrichswalder Bach abgeschlagen werden.

Die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist im § 53 Abs. 1 SächsWG geregelt und hängt gemäß § 8 Abs. 3 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (SächsVAwS) - Sächsische Anlagenverordnung von der Lagermenge ab.
Sollte eine anzeigepflichtige Lagerung derartiger Stoffe vorgesehen sein, so ist diese nach § 8 Abs. 1 SächsVAwS mit Anzeigeformblatt bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## 10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind als Wiese bzw. Ortsrandeingrünung zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Versickerungseinrichtungen ist zulässig.

## 11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 11.1 HECKENPFLANZUNG - PFLANZGEBOT

Der Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“ wird mit einer mindestens 10 m bis 17 m breiten Anpflanzung von Heckengehölzen versehen. Diese Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (Anlage) zu bepflanzen.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

Der Bereich der Leitungstrassen ist von der Bepflanzung in einer Breite von 2 m auszunehmen.

### 11.2 ANPFLANZUNG EINZELBÄUME UND STRÄUCHERN

Auf Baugrundstücken sind pro angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und 2 Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Vorgärten sind ortstypisch zu gestalten, d. h. Staudenbeete, Wiese, Hofbaum, Obstwiese.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen sowie geschotterte Steingärten innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

## 11.3 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT

Alle Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gemäß der Anlage Pflanzliste zulässig.

Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt:
- Für hochstämmige Obst- oder Laubbäume ein Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m.
- Obstbäume gelten nur dann als „Baum“, wenn sie als Halb- oder Hochstamm auf starkwachsender Unterlage herangezogen wurden. Alle anderen Anzuchtformen werden als „Strauch“ eingestuft.
- Für Großsträucher gilt: mind. 1,0 bis 1,5 m Höhe
- Für Sträucher gilt: mindestens 0,60 bis 1,0 m Höhe und 3 bis 4 Triebe.

## 11.4 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Als Kompensationsmaßnahme wird die Aufwertung von Grünland auf dem Flurstück 63/7 der Gemarkung Gersdorf gemäß Ziffer 6 der Begründung (Teil C) festgelegt.
Die Maßnahme wird als eigenständiges Verfahren zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge geführt und wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

## 11.5. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUS DER ARTENSCHUTZUNTERSUCHUNG

### 11.5.1 WIESENBRÜTER

Während der Brutzeit des Steinschmätzers von Anfang März bis Ende September sind durch die Baufeldfreimachung verursachte vegetationslose Flächen zu vermeiden bzw. spätestens nach zwei Wochen zu bebauen oder zu begrünen. Ansonsten sind die Flächen durch einen Artenschutzgutachter zu kontrollieren. Sollte der Steinschmätzer nachgewiesen werden, sind die Bauarbeiten in diesem Bereich während der Brut auszusetzen.

### 11.5.2 GEBÄUDEBRÜTER

Es sind drei Nischenbrüterkästen aus Holzbeton der Fa. Schwegler, der Fa. Strobel o.ä. an die große Halle, an der Bergstraße zwischen Haus-Nr. 39 und 41, anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

### 11.5.3 FLEDERMÄUSE

Die Scheune (Flurstück Nr. 60/3) ist im Winterhalbjahr abzureißen.
Es sind vier Fledermaus-Universal-Sommerquartiere (2FTH) der Fa. Schwegler und vier Fledermaus-Winterquartiere (1WQ) der Fa. Schwegler an die große Halle, an der Bergstraße zwischen Haus-Nr. 39 und 41, anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

## 12. LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Zur rechtlichen Sicherung der Erschließungsleitungen werden Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger
LR 1 – Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz
LR 2 – SachsenNetze festgelegt.

## 13. REGELUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung unter Beachtung der Geräusch-Vorbelastungen einzuhalten bzw. zu unterschreiten.
Entfällt auf den Beurteilungspegel der technischen Anlage ein Pegel der 10 dB(A) unter dem für die Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt, so liegt diese Anlage nicht im Einwirkungsbereich eines maßgeblichen Immissionsortes.
Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen, langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen.

Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

# II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

## 1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

### 1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.
Für Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 30 m² sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
Garagen sind auch mit begrüntem Flachdach zulässig.

### 1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone der Planzeichnung, Teil A, festgesetzt.

### 1.3 Dacheindeckung

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind in roten, rotbraunen oder braunen Tönen und nicht reflektierendem Material aus Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer einzudecken.
Auf eine rein schwarze Eindeckung ist aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
Für Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachneigung größer 15° ist das Bedachungsmaterial dem des Hauptgebäudes anzugleichen.

### 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Als Dachaufbauten sind Einzelgauben oder Zwerggiebel zulässig.
Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen.
Gauben einer Hauseinheit und einer Dachfläche sind in gleicher Breite und gleicher Höhe als Satteldach-, Dreiecks-, Schlepp- und Fledermausgauben oder Zwerchgiebel auszuführen.

### 1.5 Äußere Gestaltung / Fassaden

Fassaden dürfen nicht aus spiegelnden Materialien hergestellt werden.
Es sind langrechteckige Hauptgebäude mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1: 1,5 festgelegt.

### 1.6 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten § 10 und § 61 der Sächsischen Bauordnung.
Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der Leistung errichtet werden.
Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden.