

# GEMEINDE BAHRETAL

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



## Bebauungsplan „An den ehemaligen Großmieten“ im Ortsteil Friedrichswalde

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### TEIL B 2. ENTWURF

Projekt: 1910  
vom 01.12.2021, *geändert am 12.01.2023*

*xxx – Änderung gegenüber der Fassung vom 01.12.2021*

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehart Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 566 0 330  
Fax 03596 - 566 0 381

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
2.1.1	BESTIMMUNG DER HÖHENBEZUGSPUNKTE	5
2.1.2	AUSNAHME VON DER HÖHENBESCHRÄNKUNG	5
3.	BAUWEISE .....	6
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE .....	6
5.	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....	6
6.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	6
7.	VERKEHRSFLÄCHEN .....	7
8.	FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG .....	7
9.	FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG UND RÜCKHALTEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	7
10.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN .....	8
11.	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....	8
11.1	HECKENPFLANZUNG - PFLANZGEBOT	8
11.2	ANPFLANZUNG EINZELBÄUME UND STRÄUCHERN	8
11.3	ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT	9
11.4	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	9
12.	LEITUNGSRECHT.....	9
13.	REGELUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ .....	9
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	11
2.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE....	12
3.	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG.....	12
III.	HINWEISE	13
1.	BODENSCHUTZ	13
1.1	ERDAUSHUB	13
1.2	MUTTERBODEN	13
2.	MELDEPFLICHT	13
2.1	BODENBELASTUNGEN	13
2.2	BODENFUNDE	13
2.3	GEOLOGISCHE DATEN	14
3.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN	14
	 ANLAGE PFLANZLISTE	

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel *11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)*
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch *Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)*
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch *Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022*
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), *zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)*
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), das zuletzt durch *Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)*
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch *Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)*
9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch *Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl.)* geändert worden ist.
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel *7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)*
11. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 01.12.2021, *geändert am 12.01.2023* im Maßstab 1 : 500 werden folgende

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6, sowie § 4 BauNVO)

- 1.1 Die Eintragungen zur **Art der baulichen Nutzung** in der Nutzungsschablone gemäß Planzeichnung, Teil A, bedeuten:

**WA = Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig.

#### **MI - Mischgebiet**

gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- 6. Gartenbaubetriebe
- 7. Tankstellen
- 8. Vergnügungsstätten, sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der BauNVO.

## 1.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung, Teil A) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplans über die

GRZ : Grundflächenzahl gem. § 17 Abs.1 BauNVO **0,4 / 0,5**

GFZ : Geschoßflächenzahl gem. § 17 Abs.1 BauNVO **0,8 / 0,9 / 1,0**

Z = II: Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO  
Anzahl der Geschosse II, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann,  
festgesetzt.

### 2.1.1 BESTIMMUNG DER HÖHENBEZUGSPUNKTE

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

~~Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.~~

~~Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut~~

~~Firshöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante~~

*Für die Parzellen 1 – 6 gilt folgende Festlegung;*

*Zulässige max. Erdgeschossfußbodenhöhe 1,1 m über mittlerer Grundstückshöhe, entsprechend der Höhenangaben in der Planzeichnung.*

*Die zulässigen Traufhöhen für die Parzellen 1 – 4 werden mit 4,4 m*

*Die der Parzellen 5 und 6 mit 6,0 m über zulässiger Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.*

*Für die Parzellen 7 bis 9 werden maximale Erdgeschoss- und Traufhöhen festgelegt, die in der Planzeichnung vermerkt sind.*

### 2.1.2 AUSNAHME VON DER HÖHENBESCHRÄNKUNG

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

Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

- 2.2** Garagen innerhalb von Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

### **3. BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gemäß Planeinschrieb als Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser.

### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung, Teil A, durch Baugrenzen bestimmt.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Balkonen, Wintergärten, Hauseingängen, vorspringenden Gestaltungselementen mit einer Tiefe bis zu 1,00 m ist das Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudeseite an max. 2 Gebäudeseiten zulässig.

### **5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, Teil A, festgelegt.

### **6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,5 m zu halten.

Für Gebäudezuwegungen und Stellflächen ist eine wasserdurchlässige Befestigung vorgeschrieben.

Zulässig sind Pflasterflächen mit unversiegelten Fugen, Rasenpflaster, Schotterrasen und Rasengitterbeläge oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien.

## **7. VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **7.1 Die Erschließungsstraße**

Verkehrsflächen sind als Mischfläche mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (Zeichen 325/326 StVO) auszubauen.

### **7.2 Ausfahrtsbereiche**

Die Ausfahrtsbereiche sind so zu gestalten, dass durch Ausbildung von Sichtdreiecken ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum ermöglicht wird.

Entsprechend der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) sind die Sichtfelder 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.

*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**

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung werden verkehrsberuhigte Flächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ zur Sicherung der südlichen Zufahrt zu den Grundstücken, den Landwirtschaftsflächen südlich des Plangebietes und als Zufahrt zur Gartenanlage auf dem Flurstück Nr. 212/2 festgelegt.

## **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 (Sächs-VAwS) - 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.

### **11.2 ANPFLANZUNG EINZELBÄUME UND STRÄUCHERN**

Auf Baugrundstücken sind pro angefangene 200 m<sup>2</sup> 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 dem Bebauungsplan zugeordnet.*

## **12. LEITUNGSRECHT**

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

Zur rechtlichen Sicherung der Erschließungsleitungen bzw. der Schmutz- und Regenwasserableitung werden Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger, der Gemeinde Bahretal, der Leitungseigentümer, sowie des Abwasserverbandes Liebstadt 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 m<sup>2</sup> 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.

## **2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE**

### **2.1 Unbebaute Flächen und Vorgärten**

Sofern Grundstücke nur dem Wohnen dienen, sind die nicht befestigten Flächen als Hausgärten bzw. Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind gärtnerisch ortstypisch zu gestalten (Obstwiese, Staudenbeete, Wiese, Hausbaum, u.a.).

Bei gewerblich genutzten Grundstücken sind mind. 15 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen.

Zur Bepflanzung der Gartenflächen über diese Festsetzung hinaus ist eine Auswahl aus der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu treffen.

Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Lagertanks (z.B. Flüssiggasbehälter) sind unterirdisch bzw. im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Hof- oder Gartenbereich anzuordnen und einzugrünen.

### **2.2 Anschüttungen**

Geländeanschüttungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Anschüttungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

### **2.3 Private Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellflächen (Garage und/oder Freistellplatz bzw. Carport) anzulegen. Für gewerblich genutzt Bereiche gilt die Sächsische Bauordnung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.

### **2.4 Anlagen zur Müllbeseitigung**

Freistehende Müllbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

## **3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG**

Zulässig sind:

Hecken max. 1,50 m hoch,

Holzzäune durchgängig max. 1,50 m hoch,

Maschendrahtzäune, max. 1,5 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Drahtzäune sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. zu beranken.

Einfriedungen sind mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzurücken.

Der Randstreifen ist durch den Grundstückseigentümer zu pflegen.

Zur Einhaltung der Sichtfelder bei Grundstücksausfahrten ist straßenseitig die Grundstückseinfriedung nicht höher als 0,80 m anzulegen.

Stützmauern sind bis 1,2 m, vorzugsweise als Trockenmauer zulässig.

Sonstige Höhendifferenzen sind hinter den Zäunen oder Trockenmauern als begrünte Böschungen auszugleichen.

---

### **III. HINWEISE**

---

#### **1. BODENSCHUTZ**

##### **1.1 ERDAUSHUB**

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

##### **1.2 MUTTERBODEN**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindest mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 18 915, - Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), sowie die DIN 19731 zum fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung.

#### **2. MELDEPFLICHT**

##### **2.1 BODENBELASTUNGEN**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltschutzbehörde (Umweltamt des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

##### **2.2 BODENFUNDE**

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen,

bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

(2) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

(3) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

## 2.3 GEOLOGISCHE DATEN

*Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung sind dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeoIDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). 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 die Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).*

*Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenmaterialien des LfULG ersichtlich.*

*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> einsehen.*

## 3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken entsprechend Sächsischem Vermessungsgesetz (SächsVermG) vom 12. Mai 2003, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7/2003 nicht entfernt noch verändert werden.

Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

Schietzold  
Bürgermeister

Anlage - Pflanzliste

## PFLANZLISTE

## ANLAGE

Die Pflanzenempfehlungen beruhen unter anderem auf der Veröffentlichung „Baum- und Straucharten Sachsen“ der LAF (Sächsischen Landesanstalt für Forsten).

### PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Amelanchier-Arten</i>	Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

### **GROßSTRÄUCHER**

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb- Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

### **STRÄUCHER**

<i>Aronia-Arten</i>	Apfelbeere
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Forsythia intermedia</i>	Forsythie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa-Arten</i>	Strauchrosen
<i>Rubus Arten</i>	Brombeer-Arten
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Spiraea spec.</i>	Spierstrauch-Arten
<i>Syringa spec.</i>	Flieder

## **FASSADENBEGRÜNUNG**

Clematis-Arten	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera-Arten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

## **EMPFOHLENE EINHEIMISCHE OBSTGEHÖLZE**

### ***Apfel:***

Carola	Goldparmäne	Geflammtter Kardinal
Clivia	Bittenfelder Sämling	Rheinischer Krummstiel
Coulonrenette	Herma	Boskoop
James Grieve	Lunow	Blenheim
Jakob Lebel	Prinzenapfel	Großer Rheinischer Bohnapfel
Kaiser-Wilhelm	Roter Eiserapfel	Weizenapfel
Spartan	Winterrambour	Zabergäu-Renette

### ***Birne:***

Conferenze	Bunte Juli	Trivox
Clapps Liebling	Amanlis Butterbirne	Köstliche von Charneu
Lucius	Phillipsbirne	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Marianne	Poiteau

### ***Sauerkirsche:***

Schattenmorelle	Kelleris
-----------------	----------