

STADT HEIDENAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN G 25/1 AM LUGTURM

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

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)

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)

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 Betriebsinhaber 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 in der Planzeichnung Teil A.1 als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 bestimmt.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut

Firsthöhe = 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 Ausfahrtbereiches ist in der Planzeichnung Teil A.1 festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 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.

1.7.2 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung

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

1.7.3 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 in der Planzeichnung 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. Dabei sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von < 3.000 K zu verwenden. 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. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum gering ist.

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.

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.

1.8 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.

1.9 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung 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 in der Planzeichnung 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.

1.10 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.

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 Kulturdenkmälern die Pflicht, diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen.

Maßnahmen an Kulturdenkmälern (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 Schadenslosigkeit 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.