

Gemeinde Rosenthal-Bielatal

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Erweiterung Gasthof Hermsdorf, Anlage eines Caravanplatzes“

Gemarkung Hermsdorf, Flurstück 185 + 186

Teil B - Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 01.12.2025

Verfasser

ist architektur

Meixner & Zimmermann Part mbB

Kleiststraße 10a 01129 Dresden

Telefon 0351.4188 0108-0 Fax 0351.4108 0108-9

www.istarchitektur.de Email info@istarchitektur.de

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnmobil- und PKW-Stellplatz Hermsdorf“ der Gemeinde Rosenthal-Bielatal OT Bielatal überein.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und PKW-Stellplatz“ festgesetzt. Die Fläche ist in die Teilflächen SO 1, SO 2 und SO 3 untergliedert.

SO 1

Innerhalb der Teilfläche SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- die Errichtung von 8 Standplätzen für Wohnmobile bzw. Caravans

SO 2

Innerhalb der Teilfläche SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- die Errichtung eines Gebäudes mit Sanitäranlagen

SO 3

Innerhalb der Teilfläche SO 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- die Nutzung der bestehenden 20 PKW-Stellplätze
- die Nutzung der bestehenden, unterirdischen Anlage zur Löschwasserbereitstellung
- die Errichtung von 10 PKW-Stellplätzen
- die Errichtung einer Entsorgungseinrichtung für Wohnmobile
- die Errichtung sonstiger Nebenanlagen wie Zufahrten und Erschließungswege

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche, maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie Gebäudehöhe als Höchstmaß werden gemäß Nutzungsschablone (siehe Teil A - Planzeichnung) für die Teilfläche SO2 bestimmt. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe definiert sich durch die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF EG) über NHN. Überschreitungen im geringfügigen Maß sind zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Für die im Bebauungsplan zulässigen Gebäude wird eine offene Bauweise festgelegt (siehe Nutzungsschablone Teil A - Planzeichnung).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Flächen für Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen nach §14 BauNVO.

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind nur in den hierfür gesondert gekennzeichneten Bereichen zulässig. Diese Areale sind gesondert als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen (siehe Punkt 6).

Stellplätze

Im Plangebiet sind Stellplätze nur als offene Stellplätze und nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen stellen einen Teil des Sondergebiets dar. Bei der Anlage der Zufahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche der Staatsstraße S 169 (Pirnaer Straße) sind die erforderlichen Sichtfelder für gefahrloses Ausfahren herzustellen und freizuhalten. Eine Entwässerung der Verkehrsflächen des Plangebiets auf die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Die Anbindung der Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche ist mit einem durchgehend abgesenktem, 3cm hohen Bord entlang des Straßenrandes auszuführen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind Flächen für Versorgungsanlagen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- bestehendes Trafogebäude zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität
- bestehende, unterirdische Anlage zur Löschwasserbereitstellung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 48 m³ Wasser zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Löschwasserversorgung der Bevölkerung
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile (Entsorgung Chemietoilette, Entsorgung Grauwasser, Versorgung Frischwasser)

7. Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt. Es sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erholung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten (siehe Punkt I.8).

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Als Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt:

Begrenzung der Bodenversiegelung

Alle Verkehrsflächen, Wege und Stellplätze, mit Ausnahme der Fläche für die Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile sowie die unmittelbar an das Sanitärgebäude angrenzenden Wege, sind in wasserdurchlässige Wegebauweise mit Decken ohne Bindemittel (wie Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) auszuführen. Befestigungen mit Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig bzw. nur im Bereich der Ver- und Entsorgungsstation sowie des Sanitärgebäudes zulässig.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des Plangebiets zu versickern. Im Ausnahmefall darf von der Errichtung einer Versickerungsanlage abgewichen werden, wenn nachweislich die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebiets gegeben ist und die Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen wird.

Südöstlich des Sanitärgebäudes ist eine Sickermulde zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Gründach des Gebäudes sowie dessen umliegenden Gehwege vorzusehen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Während der Bauphase sind lokal begrenzte Lärmemissionen durch Bauarbeiten nicht zu vermeiden. Diese werden zeitlich und räumlich beschränkt auftreten. Bei fachgerechter Ausführung auf dem Stand der Technik sind nachhaltige Auswirkungen für den Menschen nicht wahrscheinlich. Während des ganzjährigen Betriebs der Stell- und Parkplätze sind aufgrund der geringen Dimension des Vorhabens und des ausreichenden Abstands zur nachbarschaftlichen Wohnbebauung keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

Erhalt und Schutz von Gehölzbestand außerhalb des Vorhabenbereiches

Die vorhandenen Gehölze und deren potentielle Bruthabitate entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind bauzeitlich gefährdet und zu schützen.

Rückschnitt bzw. Gehölzpflegearbeiten sind nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten der Avifauna im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Sollten Arbeiten während der Brutzeit erforderlich werden, so ist im Rahmen einer Vorortbegehung nachzuweisen, dass keine aktuellen Lebensstätten betroffen sind.

Anlage einer Trockenmauer (A1)

Auf der gem. Planzeichnung gekennzeichneten Grünlandfläche (A1) im nordwestlichen Randbereich sind lineare, naturnahe Steinablagerungen aus regionaltypischem Sandstein bis zu 0,4 m über OK Gelände als Trockenmauer herzustellen. Durch eine reihenförmige Pflanzung von Heckenrosen (*Rosa canina*) entlang der Grundstücksgrenze wird zur unbebauten Landschaft eine Hecke von bis zu 160 cm Höhe entstehen. Damit ergibt sich ein ökologisch wertvoller Lebensraum für Vögel, Reptilien und Insekten.

Anlage einer Heckenstruktur (A3)

Auf den gem. Planzeichnung gekennzeichneten Flächen erfolgt mit der Maßnahme A3 die Anlage eines blütenreichen Wildgehölzstreifens. Die Fläche ist mit einer zweireihigen Strauchpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Dornensträuchern, Wildrosen und Blütengehölzen (Mindestqualität: Höhe 60-100 cm, Pflanzenliste 2) zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband und in Gruppen bzw. in Längen von mindestens 10 m.

Anlage einer Streuobstwiese (A4)

Auf den gem. Planzeichnung gekennzeichneten Flächen erfolgt mit der Maßnahme A4 die Anlage einer Streuobstwiese aus heimischen standortgerechten Obstbäumen sowie die Schaffung mesophilen, extensiv genutzten Grünlandes.

Dachbegrünung und Fassadenbegrünung (A5)

Die Dachfläche des Sanitärgebäudes ist als extensive Dachbegrünung auszubilden. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen sind verschiedene Sedumarten zulässig. Des Weiteren ist eine Fassadenbegrünung am Gebäude vorzusehen.

Flächenentsiegelung (B1-2)

Innerhalb der Maßnahmenflächen B1 und B2 auf dem Flurstück 208/4 ist eine externe Fläche von 458 m² zur Kompensation durch Entsiegelung vorgesehen. Die Flächen werden künftig als Grünfläche (B1) bzw. teilversiegelt mit wassergebundener Wegedecke (B2) angelegt. (Vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GF: Geh- und Fahrrecht

Zugunsten der Feuerwehr, der Gemeindeverwaltung und von ihr beauftragter Dritter wird auf der zeichnerisch dargestellten Fläche (Verkehrsfläche des Sondergebiets 3 und Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Löschwasser) ein Geh- und Fahrrecht zur Zugänglichkeit der Löschwasserentnahmestelle festgesetzt. Eine Feuerwehrebewegungsfläche ist entsprechend der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ freizuhalten.

L1: Leitungsrecht für Elektroleitung

Zugunsten des Trägers bzw. Eigentümers der Stromleitung ist ein Leitungsrecht von jeweils 1,00m beidseitig der Leitungsachse über die gesamten im Planungsgebiet befindlichen Leitung und Anlagen festgesetzt.

L2: Leitungsrecht für Telekommunikationsleitungen

Zugunsten des Trägers bzw. Eigentümers der Telekommunikationsleitung ist ein Leitungsrecht von jeweils 0,50m beidseitig der Leitungsachse über die gesamten im Planungsgebiet befindlichen Leitung und Anlagen festgesetzt.

10. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus Immissionsschutzgründen sind sowohl lärm- als auch lichtseitige Auswirkungen zu beachten. Belästigungen der Nachbarn, der eigenen Gäste sowie der Tierwelt durch Lärm, Licht, Rauch, Geruchsentwicklung, etc. sind nicht zulässig.

Schallimmission

Der nächtliche Verkehrslärm ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die An- und Abreise der Campingplatznutzer ist auf 7.00 bis 22.00 Uhr festgesetzt.

Sofern zum Zeitpunkt der Einrichtung des Wohnmobilstellplatzes auf dem Flurstück 184 eine fremde schutzbedürftige Nutzung besteht, ist entlang des südlichsten Wohnmobilstellplatzes eine 2,5m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung

Der Einsatz von Beleuchtung auf dem Plangrundstück ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der PKW- und Wohnmobilstellplätze ist nicht einzusetzen. Zur Absicherung der Sicherheits- bzw. Rettungswege am Wohnmobilstellplatz bzw. am Sanitärgebäude sind geeignete Leuchtmittel in nur notwendigem Umfang einzusetzen. Aus Immissionsschutzgründen ist der An- und Abreiseverkehr nur zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.

Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen sowie der Freiflächen innerhalb des Baufeldes ist die Verwendung von Leuchten mit einer maximalen Lichtfarbe von 3.000 K (Farbton warmweiß), einem ausschließlich nach unten gerichteten Abstrahlwinkel sowie vollgeschlossenem Gehäuse, dessen Oberfläche sich auf nicht mehr als 60°C aufheizt, vorzusehen. Werbeanlagen mit Beleuchtung einschließlich Blink- und Wechsellicht sind nicht zulässig. Die der Kompensation dienenden Grünflächen im Plangebiet sind von direkter Beleuchtung freizuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckung sind Dachbegrünungen mit einem mindestens 6 bis 15 cm starken Substrataufbau und einer 2 cm hohen Drainageschicht festgesetzt. Photovoltaik- und Solaranlagen sind aufbauend und ergänzend zum Gründach ebenfalls zulässig.

Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind Putz- und Holzfassaden zulässig. Die farbige Gestaltung ist auf gedeckte helle mineralische Farbtöne bzw. holzsichtige Lasuren zu beschränken.

2. Einfriedungen

Eine bauliche Einfriedung ist an der westlichen Grundstücksgrenze ist als freistehende Trockenmauer festgesetzt. Als Material ist nur regionaltypischer Sandstein zulässig. Die maximale zulässige Höhe beträgt 0,5 m.

Sonstige Einfriedungen können als Heckenpflanzungen ausgeführt werden. Maschendrahtzäune oder Metallzäune sind nicht zulässig.

3. Stellplätze

Für neu zu errichtende PKW-Stellplätze ist ein wasserdurchlässiger Schotterbelag mit Bodengitter vorzusehen. Stellplätze für Wohnmobile sind als wasserdurchlässige Rasenflächen mit Bodengitter auszuführen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder auf Flachdächern ist nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Maximalgröße von 2 m² und nur bis zu einer Gesamthöhe von 3 m über dem gewachsenen Boden zulässig. Werbeanlagen mit Beleuchtung einschließlich Blink- und Wechsellicht sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. Altlasten / Abfallrecht

Werden während der Bautätigkeit Kontaminationen (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) festgestellt oder selbst verursacht, ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Ostergebirge, Referat Abfall / Boden / Altlasten) anzuzeigen und die weitere Verfahrensweise abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind alle während der Baumaßnahme anfallenden Abfälle getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Abfälle sind gemäß KrWG vorrangig zu verwerten. Sollten Abfälle nicht verwertbar sein, sind diese unter Beachtung des KrWG und der Verordnung über die Nachweisführung der Entsorgung von Abfällen (NachwV) gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungsstoffe sind die Vorschriften, Grundsätze und Normative einzuhalten.

2. Bodenschutz

Im Plangebiet sind ein sparsamer und schonender Umgang mit Boden sowie eine Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen und Beeinträchtigungen auf die natürliche Funktion des Bodens anzustreben. Schädliche Bodenveränderungen (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen) sind gemäß §§6 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Sächsischem Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zu vermeiden.

Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist zu sichern und sachgerecht zwischenzulagern. Grundsätzlich ist der Bodenaushub im Rahmen der Baumaßnahme getrennt nach Bodenarten zu erfassen, zwischenzulagern und im Falle von unbelastetem Bodenmaterial gemäß Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) möglichst vor Ort wiederzuverwenden. §§1 BBodSchG und 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

3. Geologische Daten

Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht gem. Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen, Sondierungs- und Erkundungsbohrungen inklusive ihrer Nachweisdaten sind nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn der zuständigen Behörde (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) unaufgefordert anzuzeigen (§8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten wie Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc. zu übermitteln. Spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übermitteln, falls diese angefordert werden (§§9 und 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Zur Anzeige von Bohrungen und geophysikalischer Untersuchungen wird das Online-Portal des LfULG "ELBA.SAX" (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc.) durch Behörden

des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

Baugrunduntersuchung

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken wird der Bauherrschaft eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig.

Frosteinwirkungszone

Sofern die Zufahrt und die Stellflächen nach RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln von 2012) errichtet werden soll, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen (siehe auch Bundesanstalt für Straßenwesen: digitale Karte der Frosteinwirkungszone in Deutschland, M. 1:750.000).

Vorhandene Geodaten

Geologische Informationen zum Planungsraum sind aus dem geologischen Kartenblatt [3] ersichtlich. Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de> einsehen. Weitere z. T. interaktive Geodaten wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen im Internet im Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem für Geodaten „LUIS“ unter der URL <https://www.luis.sachsen.de> im Register „Geologie“ zur Verfügung.

4. Siedlungshygiene & Gewässerschutz

Schmutzwasser

Die Inhalte der Abwassertanks baulicher Anlagen sowie der Entsorgungsstation für Wohnmobile sind über eine abflusslose Grube zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.

Niederschlagswasser

Auf dem Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß DWA-A 138-1 unter Ausschluss schädlicher Bodenveränderungen auf dem Grundstück zu versickern. Der Zutritt von Oberflächen- und Sickerwasser auf öffentliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Bauphase

Kommen während der Bauarbeiten Maschinen und Gerätschaften, die mit wassergefährdenden Stoffen betrieben werden zum Einsatz, sind Bindemittel im Falle des Austretens dieser Stoffe vorzuhalten.

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. März 2023 - BGBl. I S. 159 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

5. Denkmalschutz und Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Allerdings liegt das Grundstück im archäologischen Relevanzbereich Hermsdorf, in dem unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten sind. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde auftreten. Daher wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bodeneingriffe an einer Stelle, von der bekannt oder unter Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, unter Berücksichtigung des §14 SächsDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG schriftlich hinzuweisen. Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.), sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen und / oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

6. Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß §6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere sind Handlungen, die deren Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, ein Entfernen oder eine Veränderung zu unterlassen. Gefährdete Grenzmarken sind durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) zu sichern.

Die Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung Bielatal (TG) wird im Verlauf des Flurbereinigungsverfahrens die zukünftigen Flurstücksgrenzen in der Ortslage Hermsdorf entsprechend der Örtlichkeit abmarken und vermessen. Der dann angelegte Caravanplatz wird bei der Grenzziehung berücksichtigt.

7. Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und gemäß Karte des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) innerhalb eines Bereichs mit niedriger Radonaktivitätskonzentration (21-40 kBq/m³) in der Bodenluft. Durch den Gesetzgeber sind grundsätzliche Maßnahmen zum Radonschutz festgesetzt, welche die fachgerechte Ausführung von Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik betreffen. Weiterführende Maßnahmen obliegen der Eigenverantwortung des Vorhabenträgers.

8. Pflanzlisten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Nur gebietsheimisches Pflanzgut ist zu verwenden. Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. Ergänzend sind Pflanzenarten zu verwenden, wenn diese von der sächsischen Forstbehörde für die Region empfohlen werden, und aufgrund des Klimawandels, der Stoffeinträge (z. B. Salze), der Bodenveränderungen, der nicht vorhersehbaren Pflanzenkrankheiten usw. geeignet erscheinen.

Pflanzliste 1: Gehölzarten Parkplätze / Stellplätze

Ziel: standortgerechte, gebietsheimische Bäume für Parkplätze

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Eberesche)

Es sind auch die jeweiligen Sorten der Baumarten mit besonderer Eignung als Straßenbaum zugelassen.

Pflanzliste 2: gebietsheimische Gehölzarten für blütenreiche Strauchhecke

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharicus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina/rubiginosa	Wildrosen
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix caprea/viminalis	Sal-Weide/Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbaumarten

Nachfolgende Sortenliste ist eine Auswahl aus den Empfehlungen des Freistaates Sachsen. Verwendet werden können ebenso Alternativsorten aus dem Leitfaden zur Anlage von Streuobst in Sachsen.

Apfel	Boskoop Glockenapfel Jakob Fischer Jakob Lebel Roter Gravensteiner
Birne	Bunte Julibirne Köstliche von Charneu
Süßkirsche	Teickners Schwarze Herzkirsche Drogans Gelbe Knorpel Büttners Rote Knorpel
Pflaume	Mirabellen (Nancy und Pillnitzer) Ontario

9. Verkehrsrecht

Die Staatsstraße S 171 (Raumstraße) verläuft im Bereich des Bebauungsplans außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, sodass Anbauverbots- und -beschränkungsbereiche gemäß §24 Abs. 1 und 2 SächsStrG gelten. Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Staatsstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen innerhalb eines 20m-

Anbauverbotsbereichs nicht und innerhalb eines 40m-Anbaubeschränkungsbereichs nur nach Zustimmung der zuständigen Behörde (Landesamt für Straßenbau und Verkehr) errichtet werden.

Wenn Eingriffe in den öffentlichen Verkehrsraum der Straße erforderlich werden, hat die Baufirma 2 Wochen vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Verkehrsrecht in 01744 Dippoldiswalde, Weißeritzstraße 7 zu stellen. Eine Vollsperrung der Straße während der Baumaßnahme sollte, auf Grund von Buslinien auf der S 169, vermieden werden.

Eine verkehrsrechtliche Anordnung kann nur dann erlassen werden, wenn andere Bauvorhaben, die ebenfalls mit Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraumes einhergehen, dem nicht entgegenstehen. Der Vorhabenträger wird deshalb gebeten, die zeitliche und räumliche Einordnung der Bauarbeiten und die damit verbundenen verkehrlichen Maßnahmen vor Ausschreibung der Bauarbeiten mit dem Referat Verkehrsrecht des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abzustimmen.

10. Schülerbeförderung & ÖPNV

Bei möglichen Einschränkungen oder Sperrungen (Teil-/Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen, auf denen Schülerbeförderung und ÖPNV stattfindet, im Rahmen der Bauausführung ist dies rechtzeitig der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Bereich Schülerbeförderung & ÖPNV) anzuzeigen sowie dem zuständigen Verkehrsunternehmen zu melden.

Eine zusätzliche Erschließung über den ÖPNV ist nicht vorgesehen. Die Linien 201, 202 und 204 tangieren den Standort und müssen im Rahmen des aktuellen Fahrplanangebotes eingeplant werden.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2003 I, Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
zuletzt geändert am 08.05.2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 153)

Wasserhaushaltgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023. I, Nr. 409)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl., S. 451)
zuletzt geändert am 20.12.2022 (SächsGVBl., S. 705)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11.05.2016 (SächsGVBl., S. 186)
zuletzt geändert am 01.03.2024 (SächsGVBl., S. 169)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl., S. 503)
zuletzt geändert am 20.12.2022 (SächsGVBl., S. 705)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 09.03.2018 (SächsGVBl., S. 62)
zuletzt geändert am 28.11.2023 (SächsGVBl., S. 870)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502)
zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I, S. 2716)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019
(SächsGVBl., S. 187)