GEMEINDE GOHRISCH
OT KLEINHENNERSDORF

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



1. Änderung Bebauungsplan „Neue Bauerngasse, Teil A“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B

Entwurf

Projekt: 1435 /2404
vom 18.08.2016, *geändert am 23.06.2026*

xxx – Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 18.08.2016

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt Hohnstein – Tel. 035975 – 81639
Fax 035975 – 84771

INHALTSVERZEICHNIS

I.	**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**	**4**
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.	BAUWEISE	5
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	5
5.	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	6
6.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	6
7.	VERKEHRSFLÄCHEN	6
8.	FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG	6
9.	VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	7
10.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - ENTFÄLLT	8
11.	NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN	8
11.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN	8
11.1.1	V ZEITRAUMBESCHRÄNKUNG GEHÖLZFÄLLUNGEN	8
11.1.2	V ERHALTUNG UND BAUZEITLICHER SCHUTZ VON GEHÖLZEN	8
11.1.3	V BAUZEITLICHE BODENSCHUTZMAßNAHMEN	8
11.1.4	V BESCHRÄNKUNG DER VERSIEGELUNG, VERWENDUNG VON WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN	9
11.1.5	V VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	9
11.1.6	V VERZICHT AUF DACHEINDECKUNG MIT UNBESCHICHTETEM METALL	9
11.1.7	V BESCHRÄNKUNG DER AUßENBELEUCHTUNG	9
11.1.8	V LÄRMSCHUTZ	10
11.1.9	V INNERE DURCHGRÜNUNG	10
11.1.10	V EINGRÜNUNG IM NORDOSTEN	10
11.2	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	10
11.2.1	1 A BAUMERSATZPFLANZUNG	11
11.2.2.	1 E PFLANZUNG FELDGEHÖLZ IN DER GEMARKUNG CUNNERSDORF	11
11.2.3	WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN MAßNAHMEN	11
12.	SONSTIGE REGELUNGEN	13
II	**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**	**14**
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	14
2.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	15
3.	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	16
4.	REGELUNGEN ZUM DENKMALSCHUTZ	16
III.	**HINWEISE**	**17**
1.	BODENSCHUTZ	17
1.1	ERDAUSHUB	17
1.2	MUTTERBODEN	17
2.	MELDEPFLICHT	17
2.1	BODENBELASTUNGEN	17
2.2	BODENFUNDE	17
2.3	GEOLOGISCHE DATEN	18
3.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN	18

RECHTSGRUNDLAGEN

1. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist*

2. *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist*

3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) geändert zuletzt geändert durch Artikel 2 des das Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670), der Fassung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. 2016 Nr. 6, S. 186 Fsn-Nr.: 421-1/3

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), *geändert durch die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)*

5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), *zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)*

6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), *rechtsbereinigt mit Stand vom 17. August 2024*

7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert *am 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285)*

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts “Wasserhaushaltsgesetz“ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch *Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)*

9. Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch *Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705*

10. *Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz – SächsKrWBodSchG erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzrechtes Vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)*

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 18.08.2016, *geändert am 23.06.2026* im Maßstab 1 : 750 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.

1.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO *einschließlich Garagen und Carports sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser* 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 Bebauungsplanes über die

GRZ : Grundflächenzahl gem. § 17 Abs.1 BauNVO ***0,4***
Dabei werden Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

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

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

TH $_{max.}$ Traufhöhe des Hauptgebäudes über gewachsenem Gelände als Höchstgrenze mit *TH 5,8* m über OK Gelände.

festgesetzt.

Die zulässige Traufhöhe von baulichen Nebenanlagen (incl. Anbauten an das Hauptgebäude) über gewachsenem Gelände beträgt als Höchstgrenze TH bis 3,00 m über OK Gelände

Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit ist nur eine Nutzung im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen sind diese sowohl im Sinne § 13a BauNVO als auch nach § 4 Abs2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
Dabei ist mindestens 1 Wohnung pro Gebäude zur dauerhaften Wohnnutzung im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vorzuhalten.

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

2.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf maximal *0,8 m* für nördlich der Planstraße A befindliche Grundstücke bzw. *1,0 m* über der Planstraße A für südlich der Erschließungsstraße befindliche Flurstücke des Baugebietes liegen.
Die Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt.

Baufeld	*Höhe Bezugsunkt in Metern (DHHN2016)*
4	*257,6*
5	*257,2*
6	*256,9*
7	*256,5*
8	*256,6*
9	*256,9*
10	*256,6*
11	*256,0*
12	*256,0*

3. BAUWEISE

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

Offene Bauweise (o) gemäß Planeinschrieb als 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.
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 Verkehrsflächen sind als Erschließungsstraße auszubauen.
Darüber hinaus wird zur Erschließung der Flurstücke Nr. 38 und 98/1 eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingeordnet.

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

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 Flächen - zu führen.

Für Ver- und Entsorgungsleitungen wird in privaten Flächen ein Leitungsrecht zu Gunsten der der Gemeinde Gohrisch und der Ver- bzw. Entsorger / Nutzungsberechtigten festgeschrieben.
Das betrifft für Trinkwasserleitungen den Trinkwasserzweckverband Taubenbach den Betriebsführer WASS GmbH, für die Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung die Gemeinde Gohrisch, Betriebsführung für Schmutzwasser Veolia Deutschland.

Die Zugänglichkeit zu Anlagen der Abwasserentsorgung muss während der Realisierung von Baumaßnahmen ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein.
Baustelleneinrichtungen sowie Lagerplätze für Baumaterialien dürfen nicht über Abwasseranlagen errichtet werden.

Bei allen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind der "Technische Hinweis - Merkblatt GW 125 (M)" des DVGW-Regelwerkes zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen umzusetzen.
Der Pflanzabstand zu vorhandenen Entsorgungsleitungen einschließlich Zubehör muss mindestens 2,5 m betragen. Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

9. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist über *eine Rigolenversickerung* zu versickern.
Erforderliche Rigolenlänge und Speichervolumen gemäß Versickerungs-nachweis:

Tabelle 2: erforderliche Rigolenlängen und Speichervolumen

Parzelle	Rigole		Rohr-Rigole	
	l_R bei $r_{5,5}$	V_R	l_R bei $r_{5,5}$	V_R
	[m]	[m³]	[m]	[m³]
1	22,0	16,5	20,0	17,5
2	25,0	18,8	23,0	20,2
3	23,0	17,3	20,0	17,5
3a	20,0	15,0	18,0	15,8
4	25,0	18,8	22,0	19,3
5	28,0	21,0	25,0	21,9
6	22,0	16,5	19,0	16,7
7	20,0	15,0	18,0	15,8
8	26,0	19,5	23,0	20,2
9	19,0	14,3	17,0	14,9
10	20,0	15,0	18,0	15,2
11	18,0	13,5	16,0	14,0
12	22,0	16,5	20,0	17,5
Planstraße	35,0	26,3	32,0	28,0

Der Zuschnitt der Bauparzellen 1 bis 3a wurde nach der Erstellung des Versickerungsnachweises noch mal verändert. In der nördlichen Reihe wurden die Parzellen 1 bis 3 verringert, die Parzelle 3a neu eingefügt.
Das hat zur Folge, dass für die Parzelle 3a eine Rigolenlänge von 22 m bzw. 20 m bei der Verwendung einer Rohrrigole anzusetzen ist.
Die Bemessung der Rigolen mit Kunststoff-Rigolensystemen ist von den Porenräumen der Systeme abhängig. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauanzeige vorzulegen.
In der Regel übernehmen die Hersteller die Bemessung der Rigolen.
In jedem Fall ist vor jeder Versickerungsanlage ein Sand- und Schlammfang anzuordnen.

Weiterhin ist eine Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers und dessen Nutzung als Brauchwasser möglich.
Die Abführung des Überlaufes dieser Einrichtungen kann als Notablauf in das unbenannte Gewässer nördlich des Liethenbaches abgeschlagen werden.

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - ENTFÄLLT

11. NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN

Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind „erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft [...] vom Verursacher vorrangig zu vermeiden“. Der Verursacher ist gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind dabei nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

11.1.1 V Zeitraumbeschränkung Gehölzfällungen

Gehölzfällungen sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

11.1.2 V Erhaltung und bauzeitlicher Schutz von Gehölzen

Der im Südosten des Plangebietes vorhandene Baum (Esche) ist zu erhalten. Der Solitärbaum ist mittels einer wirksamen Absperrung vor jeglicher Beeinträchtigung einschl. Befahren und Ablagerungen in der gesamten Bauzeit zu schützen. Generell ist zum Schutz der Bäume die DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege zu beachten.

11.1.3 V Bauzeitliche Bodenschutzmaßnahmen

Bei der Bauausführung sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes (BBodSchG; §§ 1a, 202 BauGB; §1 BNatSchG), wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten.
Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist eine Verwertung zu sichern; eine Beseitigung, d.h. Deponierung von unbelastetem Erdaushub, ist gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen nicht zulässig.
Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG sind folgende Hinweise bei der Bauausführung zu beachten:

- *Vor Baubeginn ist der Ober-/ Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.*
- *Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach Oberboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern. Eine Vermischung der verschiedenen Bodenschichten ist nicht gestattet.*
- *Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.*

- *Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden.*
- *Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.*

11.1.4 V Beschränkung der Versiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

*Die Versiegelung auf den befestigten Freiflächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Hof- und Stellflächen) ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die befestigten Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer Decke aus wassergebundener Wegedecke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge oder als Porensteine mit einer Infiltrationsrate von mind. 270 l / (s*ha) oder Drainasphalt auszuführen. Auf Grundlage der erkundeten Bodenverhältnisse ist von einer geringen Bodendurchlässigkeit im Planumsbereich auszugehen, weshalb bei Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen eine Planumsentwässerung gemäß REwS (Richtlinien für die Entwässerung von Straßen) empfohlen wird.*

11.1.5 V Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der überbauten Flächen und befestigten Freiflächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Hof- und Stellflächen) ist gemäß Nachweis der Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen des Bebauungsplans Neue Bauerngasse (IB Buder, 28.05.2026) zu versickern.

11.1.6 V Verzicht auf Dacheindeckung mit unbeschichtetem Metall

Zum Schutz von Grundwasser und Vorflut dürfen die Dächer der neu zu errichtenden Gebäude keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) erhalten. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

11.1.7 V Beschränkung der Außenbeleuchtung

Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektendichten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einem ausschließlich von oben nach unten gerichteten Abstrahlwinkel zu errichten. Es sind generell Lampen ohne UV-Anteil zu verwenden wie z.B. Natrium-Niederdruck-/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs bis max. 2.400 Kelvin.
Beleuchteten Werbeanlagen sind nicht gestattet.
Das nächtliche Beleuchtungsniveau ist in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 5:00 Uhr auf höchstens 25 % des geplanten Lichtniveaus zu reduzieren.
Es ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für die Beleuchtungsstärke und Blendung gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz an allen Wohnhäusern eingehalten werden.

11.1.8 V Lärmschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung nachfolgend aufgelistete Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten. Bei unbebauten Flächen gilt der Abstand von der Bebauungslinie, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten:

Schallleistungspegel [dB(A)]	*Abstand [m]*
59	*20*
57	*15*
53	*10*

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht wird, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

11.1.9 V Innere Durchgrünung

Pro neu ausgewiesenes Baugrundstück sind mind. 2 Bäume als Hochstamm und 10 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichend davon sind auf den Baugrundstücken südlich der Planstraße mind. 1 Baum als Hochstamm und 5 Sträucher zu pflanzen.
Vorgärten sind ortstypisch zu begrünen, z.B. mit Staudenbeet, Wiese, Hofbaum, Obstwiese. Schottergärten sind nicht zulässig.

11.1.10 V Eingrünung im Nordosten

Gemäß Planzeichnung sind 3 Bäume als Hochstamm an der nordöstlichen Plangebietsgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgelegten Standorten kann aufgrund von Zufahrten oder unterirdischen Medien geringfügig abgewichen werden. Das Bild einer Baumreihe ist zu realisieren.

11.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Nach Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche nicht vermeidbare Beeinträchtigungen, zu deren Kompensation Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Ausgleichsmaßnahmen haben die Aufgabe, die durch Eingriffe beeinträchtigten oder verlorenen Werte und Funktionen von Natur und Landschaft in gleichartiger Weise wiederherzustellen (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG). Ist ein Ausgleich nicht möglich, so sind die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte in gleichwertiger Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahme, § 15 Abs.2 Satz 3 BNatSchG).
Aufgrund der geplanten Neuversiegelungen waren gemäß Entsiegelungserlass (SMUL 2009) die Möglichkeiten der Entsieglung zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung prioritär zu prüfen. Entsiegelungen im Plangebiet sind nicht möglich. Externe Entsiegelungsmaßnahmen wurden seitens

der Stadtverwaltung geprüft, sind jedoch im Stadtgebiet nicht vorhanden (Stand 12/2025).

11.2.1 1 A Baumersatzpflanzung

Gemäß Planzeichnung sind innerhalb des Plangebietes drei Hochstamm-Bäume für den gefällten Straßenbaum als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgelegten Standorten kann aufgrund von Zufahrten oder unterirdischen Medien geringfügig abgewichen werden.

11.2.2. 1 E Pflanzung Feldgehölz in der Gemarkung Cunnersdorf

Auf einem 7.000 m² großen Teil des Flurstück 176 der Gemarkung Cunnersdorf ist ein Feldgehölz anzulegen. Aktuell wird das Flurstück landwirtschaftlich als Dauergrünland frischer Standorte intensiv genutzt.

Die Ersatzmaßnahme auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 176 der Gemarkung Cunnersdorf der Gemeinde Gohrisch wird dem Bebauungsplan zugeordnet.



Abbildung 1: Lageplan 1 E Pflanzung Feldgehölz, Maßnahmefläche blau begrenzt (Grundlage: Ausschnitt aus dem Geoportal mit Luftbild und Waldflächen, dem Verfasser zugearbeitet von der Stadtverwaltung Königstein am 02.12.2025)

11.2.3 Weitere Bestimmungen zu den Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Nach bauzeitlicher Inanspruchnahme sind die Böden der Pflanzstandorte großflächig und tiefgründig zu lockern. Die Anpflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen und sind bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (in der Regel 3 Jahre).
Pflanzausfälle in den flächigen Gehölzpflanzungen sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestands in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Eine dauerhafte Unterhaltungspflege der Gehölzflächen ist nicht notwendig, gefordert wird vielmehr eine freie Entwicklung/ Sukzession.

Pflanzausfälle bei den Hochstammpflanzungen sind dauerhaft in gleicher Qualität zu ersetzen. Eine Unterhaltungspflege ist bei den Hochstammpflanzungen für mind. 10 Jahren vorzusehen, v.a. Wässern und Kronenerziehungsschnitt. Bei Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt in den ersten 5 bis 8 Jahren nach der Pflanzung und danach sporadisches Auslichten der Krone aller 3 bis 5 Jahre erforderlich.
Mindestpflanzqualitäten für Gehölzflächen: verpflanzter Strauch 60-100 cm bzw. verpflanzter Heister 150-200 cm, 1 Pflanze/ m²; für Baumpflanzungen: Hochstamm H 3xv. StU 12-14 cm mit Drahtballen; für Baumpflanzungen an der Straße: Hochstamm H 3xv. StU 16-18 cm mit Drahtballen als Alleebaum/ Hochstamm für Verkehrsflächen (Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz und gerader Stammverlängerung); Obstbäume in Baumschul- Hochstammqualität (wurzelnackt).

Für die externen Maßnahmen sind grundsätzlich nur folgende heimische, standortgerechte Arten aus gebietseigener Herkunft (§ 40 BNatSchG) zu verwenden:

<u>Sträucher:</u>
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Haselnuss (Corylus avellana),
Weißdorn (Crataegus laevigata und C. monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Faulbaum (Frangula alnus),
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus),
Hunds- Rose (Rosa canina),
Brombeere (Rubus fruticosus),
Öhrchen- Weide (Salix aurita),
Korb- Weide (Salix viminalis),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Roter Holunder (Sambucus racemosa),
Schneeball (Viburnum opulus), (nur mit Pflanzenpass)

<u>Kleine Bäume:</u>
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Wild-Apfel (Malus sylvestris),
Trauben-Kirsche (Prunus padus),
Wild-Birne (Pyrus pyraster)

<u>Große Bäume:</u>
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Birke (Betula pendula),
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa),
Bruch-Weide (Salix fragilis),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Silber-Weide (Salix alba),
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Buche (Fagus sylvatica),
Flatter-Ulme (Ulmus laevis),
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sal-Weide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Außerdem Obstbäume auf stark wüchsigen Unterlagen mit hochstammgeeigneten Sorten.

12. SONSTIGE REGELUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

LAGERUNG WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE

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.

WÄRMEPUMPEN

Die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen (Wasser/Wasser- oder Wasser/Sole-Wärmepumpe) erfordert grundsätzlich eine Bohranzeige gemäß § 45 SächsWG.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

1.1 Dachform

Es sind Sattel-, und Walmdächer 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, sie ist von 38° bis 48° festgelegt.

1.3 Dacheindeckung

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind in rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nicht reflektierendem Material aus Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer einzudecken.
Auf eine rein schwarze Eindeckung sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.
Sonnenkollektoren 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 nur Einzelgauben *oder als Gaubenband* zulässig, die von den Giebeln mindestens 1,5 m entfernt sein müssen.

Gauben einer Dachfläche sind als Satteldach-, Dreiecks-, Schlepp- und Fledermausgauben oder Zwerchgiebel auszuführen.

1.5 Dachüberstand

Die Dachüberstände an der Traufe dürfen max. 0,50 m und am Ortgang max. 0,40 m betragen.
Ortgang im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenfläche von Giebelwand und Dach.
Die vorgenannten Höchstmaße der Dachüberstände gelten nicht für Dächer über Loggien, Hauseingängen, Balkone u. ä.

1.6 Äußere Gestaltung / Fassaden

Fassaden sind als Putzfassade oder aus Holz herzustellen.
Materialien für Verkleidungen wie Asbestzement, Kunststoff und Metall sind unzulässig.

Die Gebäudegestaltung *ist* im traditionellen Sinne durch deutliches Absetzen des Obergeschosses vom Erdgeschoss, z. B. Erdgeschoss als Putzfassade, Obergeschoss mit Holzverkleidung, erfolgen. Dabei ist illusionistisches Scheinfachwerk nicht zulässig.

Die Farbwahl der Fassaden ist auf gedeckte, gebrochene, warmfarbige Pastelltöne - Fassadenfarben innerhalb der Farbskala von braun, grün, beige, gelb und weiß beschränkt. Ungebrochenes Weiß, grelle und reflektierende Farbgebungen sind unzulässig.

1.7 Werbeanlagen

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

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

2.1 Unbebaute Flächen und Vorgärten

Die nicht befestigten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind als Hausgärten bzw. Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind gärtnerisch ortstypisch zu gestalten (Obstwiese, Staudenbeete, Wiese, Hausbaum u.a.).
Zur Bepflanzung der Gartenflächen über diese Festsetzung hinaus ist eine Auswahl aus der beiliegenden Pflanzliste *Ziffer 11.2.3* zu treffen.
Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.2 Anschüttungen

Geländeanschüttungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Anschüttungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich im Plangebiet wieder zu verwenden. Nicht vor Ort wieder verwendbarer Bodenaushub ist nachweislich zu entsorgen. Verantwortlich ist der jeweilige Grundstückseigentümer.

Der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort (Zuführung von Fremdmaterial) ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden. Dabei sind für den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Pkt. 4 BBodSchV bzw. die ZO-Werte nach LAGA (TR Boden, 2004) im Rahmen der Verwertung in einer bodenähnlichen Anwendung einzuhalten und nachzuweisen. Böschungen bzw. die Übergänge von der Aufschüttung zum angrenzenden Gelände sind so zu gestalten, dass Erosion und Hangrutschungen vermieden werden.

2.3 Private Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellflächen (Garage und/oder Freistellplatz bzw. Carport) anzulegen.

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. 1,50 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
Drahtzäune sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. zu beranken.

Zur Einhaltung der Sichtfelder bei Grundstücksausfahrten ist straßenseitig die Grundstückseinfriedung nicht höher als 0,80 m anzulegen.
Stützmauern sind bis 1,20 m, vorzugsweise als Trockenmauer zulässig.
Sonstige Höhendifferenzen sind hinter den Zäunen oder Trockenmauern als begrünte Böschungen auszugleichen.
Einfriedungen sind mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzurücken.

4. REGELUNGEN ZUM DENKMALSCHUTZ

Teile des Plangebietes *grenzen* an einem archäologischen Relevanzbereich der Ortslage Kleinhennersdorf.
Durch die Bauherren ist für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.
Dem Landesamt für Archäologie ist der exakte Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und verantwortlichen Bauleiter nennen.

III. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

1.1 ERDAUSHUB

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich im Plangebiet wieder zu verwenden. Nicht vor Ort wieder verwendbarer Bodenaushub ist nachweislich zu entsorgen.

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 *notwendige* Maß beschränken.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915, Blatt 3, bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

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

Gemäß § 11 Sächsischem Abfall- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 sowie Sächsischem Amtsblattes Nr. 48 vom 29. November 2001 (Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22. Oktober 2001) sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.

3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken entsprechend Sächsischem *Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) nicht 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.
Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit nach *§ 27 SächsVermKatG* geahndet werden.

Kay Eisert
Bürgermeister