

Fassung vom 07.10.2021

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wanderparkplatz und Wohnmobilcamping Ostrau“ der Stadt Bad Schandau OT Ostrau überein.

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangebiet werden die Fläche MD als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und die Fläche SO Wohnmobilcamping als Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet SO Wohnmobil dient der Errichtung und dem Betrieb von bis zu 30 Standplätzen für Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse), deren Zufahrten und den Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Zulässig sind:

- Stellplätze für Motorcaravans,
- Gebäude für die Anlagen zur Platzverwaltung, Sanitär-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Im Sondergebiet SO Wohnmobil sind mindestens 1 öffentlich zugängliches WC je angefangener 15 Standplätze für Motorcaravans sowie mindestens 1 Waschplatz und 1 Dusche je angefangener 15 Standplätze Motorcaravans vorzuhalten.

1.2 Ausschluss zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Dorfgebietes MD sind folgende nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, maximale Anzahl der Vollgeschosse, Traufhöhe und Firsthöhe sowie Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen sind in der Nutzungsschablone oder durch Planeinschrieb geregelt.

Fassung vom 07.10.2021

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB)

Die Festsetzungen zur Bauweise und Baugrenzen sind in der Nutzungsschablone oder durch Planeinschrieb geregelt. Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Firstrichtung in den Baufeldern als Planeinschrieb vorgegeben.

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb des Dorfgebietes MD ist ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen (Eingangsbereich, Vordächer, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker und Balkone) bis max. 2,00 m in der Tiefe und bis zu einer Gesamtlänge von 50% der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Dorfgebiet MD sind die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, sofern sie nicht für die Erschließung, Wege und Zufahrten, für Stellplätze oder für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO benötigt werden, als Grünfläche bzw. Gärten unter Beachtung der *planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1 7.9 (Gärten - Vorgärten) und Nr. 1 8.3 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen)* anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Zufahrten sind i.V.m. der *planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 7.7 (Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen)* unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange teilversiegelt und wasserdurchlässig zu gestalten.

Im Sondergebiet SO Wohnmobil sind die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, sofern sie nicht für die Erschließung, für Wege und Zufahrten, für Stellplätze oder für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO benötigt werden, als Pflanzflächen i.V.m. der *planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 8.2 (Pflanzgebot PG 2)* anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Stellplätze sind i.V.m. der *planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 7.7 (Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen)* teilversiegelt und wasserdurchlässig zu gestalten.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Sondergebiet SO Wohnmobil sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den hierfür gesondert gekennzeichneten Bereichen zulässig.

- Grill- und Lagerfeuerplätze sind nur auf dem gesondert gekennzeichneten Bereich „Grill“ zulässig
- Die Entsorgung von Abfall und Abwässern bzw. der Standort für Abfallsammelbehälter sind nur auf dem gesondert gekennzeichneten Bereich „Abfall“ zulässig

Im gesondert gekennzeichneten Bereich „Abfall“ sind folgenden Entsorgungsmöglichkeit bzw. Entnahmestellen vorzuhalten:

- Entsorgungsmöglichkeit für Campingtoilette/ Chemietoilette der Wohnmobile
- Entsorgungsmöglichkeit für Abwasser (Grauwasser) der Wohnmobile
- Entsorgungsmöglichkeit für Hausmüll (Reiseabfälle)
- Entnahmestelle für Frischwasser für Wohnmobile

Fassung vom 07.10.2021

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet MD sind überdachte Stellplätze / Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb des hierfür gesondert gekennzeichneten Bereiches „Cp / Ga“ zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung sowie der *planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1 7.7 (Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen)* und *Nr. 1 8.3 (Pflanzgebotes PG 3)* zulässig.

Im Sondergebiet SO Wohnmobil sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als offene Stellplätze unter Beachtung *planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1 7.7 (Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen)* und *Nr. 1 8.2 (Pflanzgebotes PG 2)* zulässig.

5 Verkehrsflächen und Flächen für den Anschluss anderen Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Private Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parken

Es werden private Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parken ist das Parken auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Die *planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1 7.7 (Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen auf privaten Baugrundstücken)* ist zu beachten.

5.2 Zufahrten

Bei der Anlage der Zufahrten von der privaten Verkehrsflächen / Parkplatzzufahrten auf die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße K 8740 sind die Sichtdreiecke einzuhalten.

6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünflächen

Die im Plan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind im Zusammenhang mit den weiterhin getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (*planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 7*) und zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (*planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 8 und Nr. 1 9*) zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Regelungen zum Schutz von Arten und Biotopen und Landschaftsbild

7.1 Erhalt und Entwicklung der Streuobstwiese auf der privaten Grünfläche – Maßnahme M1

Die Streuobstwiese ist nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Abs. 1 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) als gesetzlich geschütztes Biotop zu erhalten und zu entwickeln. An den vorhandenen Obstbäumen ist ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt durchzuführen. Abgängige Bäume sind durch

Fassung vom 07.10.2021

Neupflanzung hochstämmiger Apfel- oder Birnbäume der Pflanzqualität 3xv., StU 18-20 cm, mit Wurzelballen, der Pflanzliste 2 zu ersetzen. Die Wiese ist einmal im Jahr zu mähen - Zeitpunkt: August / September - und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Eine Beweidung als Standweide ist nicht zulässig. Eine Behandlung mit Dünger und Bioziden ist nicht zulässig.

7.2 Entwicklung einer Obstwiese – Maßnahme M2

Innerhalb der als M2 gekennzeichneten Fläche ist eine Wiese mit Obstgehölzen (alte Hochstamm-Obstsorten), Pflanzqualität 3xv., StU 12-14 cm der Pflanzliste 2 zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangener 150 m² ist mindestens ein Obstgehölz zu pflanzen. Das *Pflanzgebot PG 1 (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1 & 1)* sowie bestehende Gehölze können angerechnet werden. Abgängige Bäume sind durch Gleichartige zu ersetzen.

Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen - Zeitpunkt: Juni/ Juli und August / September - und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Eine Beweidung als Standweide ist nicht zulässig. Eine Behandlung mit Dünger und Bioziden ist nicht zulässig.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten des Wohnmobilstellplatzes abzuschließen.

7.3 Bauzeitenregelung

Baumfällungen und Abschneiden sowie Beseitigen von Gebüsch, Hecken und ähnlichem Bewuchs sind nur außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Baufeldfreimachung sowie Baubeginn darf nur in den Monaten September bis Februar oder durch Freigabe durch einen Artenschutzsachverständigen erfolgen.

7.4 Abriss- und Umbaumaßnahmen von leerstehenden Gebäuden

Leerstehende Gebäude, die für Abriss- und Umbaumaßnahmen vorgesehen sind, sind rechtzeitig vor dem Abriss bzw. Umbau durch eine sachkundige Person auf die Vorkommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders streng geschützter Tierarten zu prüfen (artenschutzrechtliche Untersuchung). Schwerpunkt hierbei bilden europäische Vogel- und Fledermausarten. Bei Vorkommen dieser Arten sind Maßnahmen zu planen und durchzuführen, welcher die Erhaltung, der in § 44 BNatSchG enthaltenen Bestimmungen zum Schutz der Arten sicherstellen bzw. die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG rechtfertigen.

Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Prüfung sowie die geplanten Sicherungs- und Ersatzmaßnahmen zu informieren. Sind besonders streng geschützte Arten betroffen, ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bzw. eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beantragen. Mit dem Abriss ist erst nach Freigabe durch die sachkundige Person zu beginnen.

7.5 Wahl geeigneter Beleuchtung

Für die Beleuchtung des Freiraums innerhalb der Baufelder und Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von LED-Lampen mit einer Lichtfarbe unter 3.300 K / Farbton „warmweiß“, Natrium-Hochdrucklampen (NAV), Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und -intensität im Bereich der Grünland- und Gehölzbiotope sowie der Stellplätze und des Campingplatzes ist durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu

Fassung vom 07.10.2021

reduzieren. In den Nachtstunden zwischen 21.00 Uhr und 6.00 Uhr ist auf eine Beleuchtung gänzlich zu verzichten.

7.6 Einfriedungen

Mauern, Einfassungen, Begrenzungen, Borde sowie Barrieren sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht zulässig. Die Einfriedung muss mindestens 10 cm oberhalb der Geländeoberfläche enden. Alternativ sind in regelmäßigen Abständen von maximal 15 m Durchlässe der Mindestgröße 20 x 20 cm in Bodenhöhe einzurichten.

In den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und an Gebäuden sind offene Gruben, Schächte und Vertiefungen mit einer Tiefe über 10 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche und einer Neigung der Seitenwände steiler als 1:4 nicht zulässig.

Regelungen zum Schutz von Boden und Wasser

7.7 Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen

Alle Wege, Terrassen, Stellplätze und sonstigen befestigten Flächen sind auf den privaten Baugrundstücken unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern der Boden einen Versickerungskoeffizienten von 5×10^{-5} oder durchlässiger aufweist. Der Fugenanteil der Pflasterflächen von Wegen und Fahrgassen hat mindestens 10 % zu betragen, der Fugenanteil der Pflasterflächen von Stellplätzen hat mindestens 30 % zu betragen.

7.8 Regenwasserversickerung

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen (Stellplätze und Zufahrten) sowie von den Dächern des Carports und des Wirtschaftsgebäudes im Sondergebiet SO Wohnmobil ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig über wasserdurchlässige Beläge bzw. über die belebte Oberbodenzone der angrenzenden Wiesen bzw. von Mulden zu versickern und zu verdunsten.

7.9 Gärten - Vorgärten

Gärten und Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten sowie im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - sind unversiegelt zu belassen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Pflanzung von Bäumen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze - Pflanzgebot 1 (PG1)

Zur Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf der privaten Grünfläche sowie im Dorfgebiet MD gemäß Planzeichnung eine Baumreihe mit insgesamt 21 Obstbäumen (alte Hochstamm-Obstsorten), Pflanzqualität 3xv., StU 12-14 cm entsprechend der Pflanzliste 2 im Abstand von 8,50 m zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen. Abgängige Bäume sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Fassung vom 07.10.2021

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Beginn der Errichtung des Wohnmobilstellplatzes abzuschließen.

8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sondergebiet SO Wohnmobil - Pflanzgebot 2 (PG2)

Im Sondergebiet SO Wohnmobil sind auf der zum Anpflanzen von Hecken festgesetzten Fläche eine Hecke sowie 2 Laubbäume (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm) aus Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Die Hecke ist als mindestens zweireihige Hecke aus Sträuchern Pflanzqualität 3triebzig, 60-100 cm Höhe, Pflanzdichte von 1,5 Stück pro m², Mindestwuchshöhe 2,00 m zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Der Erhalt vorhandener Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm kann auf die Pflanzvorschrift angerechnet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen. Abgängige Gehölze sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Beginn der Errichtung des Wohnmobilstellplatzes abzuschließen.

8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen - Pflanzgebot 3 (PG3)

Aller angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche des Dorfgebietes MD sind mind. ein Laubbaum (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm) oder ein Obstbaum (Hochstamm, lokaltypische Sorten, 3xv., StU 12-14 cm) aus Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm kann auf die Pflanzvorschrift angerechnet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen ist bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung auf dem jeweiligen Baugrundstück abzuschließen.

9 Pflanzbindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Erhalt der festgesetzten Ersatzpflanzungen - Pflanzbindung 1 (PB1)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume – Ersatzpflanzung der Stadt Bad Schandau – sind während der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Versehentlich beeinträchtigte, zerstörte bzw. abgegangene Einzelbäume sind an gleicher Stelle durch Bäume der gleichen Art und Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12-14 cm zu ersetzen.

Es handelt sich um folgende Gehölze (Darstellung durch Planzeichnung):

- Flurstück 292/12: 34 Bäume

9.2 Erhalt von festgesetzten Einzelbäumen - Pflanzbindung 2 (PB2)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume im Bereich des Dorfgebiet MD sind während der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Versehentlich beeinträchtigte, zerstörte bzw. abgegangene Einzelbäume sind an gleicher Stelle durch Bäume der gleichen Art in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 18-20 cm zu ersetzen.

- Flurstück 292/12: 3 Bäume

Fassung vom 07.10.2021

9.3 Erhalt des Feldgehölzes entlang der Falkensteinstraße - Pflanzbindung 3 (PB3)

Innerhalb der als PB3 gekennzeichneten Fläche ist das bestehende strukturreiche Feldgehölz in seiner Form und seinem Umfang zu erhalten, zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Bei Neupflanzung und bei abgängigen Gehölzen innerhalb des Feldgehölzes sind heimische, standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzlisten 1 und 3 zu verwenden.

9.4 Erhalt des Feldgehölzes zwischen Wanderparkplatz und Wohnmobilcamping - Pflanzbindung 4 (PB4)

Innerhalb der als PB4 gekennzeichneten Fläche ist das bestehende strukturreiche Feldgehölz in seiner Form und seinem Umfang zu erhalten, zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Bei Neupflanzung und bei abgängigen Gehölzen innerhalb des Feldgehölzes sind heimische, standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BAUGB I.V.M. § 89 Abs. 1 Nr. 1 UND 4 SÄCHSBO)

1 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Firstrichtung und Dachform sind in der Nutzungsschablone oder durch Planeinschrieb geregelt.

Dachabdeckungen sind nur in rotem oder schwarzem Farbton zulässig.

Für Dacheindeckungen oder Dachabdichtungen sind Signalfarben, grelle Buntfarben, Leuchtfarben sowie glänzende und reflektierende Eindeckungen (Reflexionsgrad über 15 % des einfallenden Lichtes) nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie auf Dächern sowie begrünte Dächer sind zulässig.

1.2 Fassadengliederung, -gestaltung und Farbwahl Wohngebäude

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden auszuführen. Auf 20% der jeweiligen Fassadenfläche können andere Materialien verwendet werden. Putzfassaden sind nur in gedeckten hellen Farbtönen zulässig.

Teilflächen von Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn sie einen maximalen Reflexionsgrad bis 20% des einfallenden Lichtes aufweisen.

Für die Fassaden sind Signalfarben, grelle Buntfarben, Leuchtfarben, Selbstleuchtende sowie metallisch glänzende Fassaden nicht zulässig.

1.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung (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 Größe von 1 m² und nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig.

Werbeanlagen mit Beleuchtung sowie Werbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

Fassung vom 07.10.2021

1.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur im Dorfgebiet zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie Hecken.

Alle Einfriedungen sind über die Farbgestaltung in die Umgebung zu integrieren. Die *Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 17.5 (Einfriedungen)* ist zu beachten.

Fassung vom 07.10.2021

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.1 Denkmalschutzgebiet Ostrau Nr. 09300023

Der Ortskern von Ostrau, Gemarkung Ostrau, Gemeinde Stadt Bad Schandau, Kreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wird gemäß § 2 SächsDSchG als Denkmalschutzgebiet im Freistaat Sachsen geführt.

1.2 Kulturdenkmal Nr. 09222202

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Gebäude auf der Falkensteinstraße 3 (Wohnstallhaus; Obergeschoss Fachwerk, baugeschichtlich von Bedeutung) datiert auf das 3. Drittel 19. Jh. auf dem Flurstück 292/12 der Gemarkung Ostrau, Gemeinde Stadt Bad Schandau, Kreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge gemäß § 2 SächsDSchG als Kulturdenkmal geführt.

1.3 Landschaftsschutzgebiet Nr. 24 d „Sächsische Schweiz“

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 24d „Sächsische Schweiz“ an. Es gilt die Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz.

1.4 30 m-Waldabstandslinie - Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG

Nach SächsWaldG § 25 Abs. 3 müssen baulichen Anlagen mit Feuerstätten mindestens 30,00 m von Wäldern entfernt sein bzw. ist die gleiche Entfernung mit Gebäuden zu Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden.

1.5 100 m-Waldabstandslinie - Waldgefährdung durch Feuer

Gemäß § 15 Abs. 1 SächsWaldG darf im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 Meter vom Wald außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten Feuerstelle nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet, unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden. Für Besitzer auf ihrem Grundstück gilt dies nicht, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 Meter beträgt.

Fassung vom 07.10.2021

IV HINWEISE

1 Altlasten / Abfallrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Flächen erfasst sind, vor. Auf den Flurstücken können sich bisher unbekannt Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden.

Sollten während der weiteren Planungsphase bzw. während 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 so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Anfall und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen und belastetem Aushub kann bei Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sein. Bei Rückbau-, Erd-, und Bauarbeiten sind die geltenden Regelungen zum Abfallrecht zu beachten, u.a. LAGA 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen i.V.m. § 5 Abs.2 KrWG.

2 Bodenschutz

Allgemeine Hinweise

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, es ist Vorsorge zu treffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Die Wiederverwendung der im Rahmen der geplanten Bauvorhaben auszubauenden Bodenmaterialien vor Ort ist auf Grundlage der Regeln der LAGA soweit wie möglich anzustreben. Bodenaushub ist grundsätzlich getrennt nach Bodenart zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst am Ort zuzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Die § 1 BBodSchG und § 12 BBodSchV sind bei allen Erd- und Bodenarbeiten zu beachten. Eine Bodenverbesserung mittels Kalkstabilisierung sollte vermieden werden, da durch den Einsatz von Kalk erhebliche Gewässerbeeinträchtigungen bekannt geworden sind.

Erdarbeiten

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmender Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergaudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wieder verwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.

Geothermie

Für den Fall der Errichtung geothermischer Anlagen können auf Anfrage Auskünfte zum geothermischen Potenzial bei der Projektgruppe Geothermie des LfULG eingeholt werden.

Fassung vom 07.10.2021

3 Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, die Baugrundeignung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen (Gebäudestandorte, Versorgungsmedien, Verkehrswege) durch eine Baugrunderkundung nach DIN 4020 / DIN EN 1997 prüfen zu lassen.

4 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht

Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeolDG). 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 das LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung liegen im Sächsischen Bohrungsarchiv Geodaten von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de> (Link „Daten und Produkte“ „digitale Bohrungsdaten“ „Bohrpunkte im Viewer ansehen“) lagernmäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Bei Eignung empfehlen wir, diese Daten in die Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse lassen sich auf den geologischen Themenkarten des LfULG im Internet unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de> einsehen.

5 Denkmalschutz

Den Umgang mit Kulturdenkmalen regeln die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG). Bei Bauarbeiten an und in Gebäuden sind jegliche Arbeiten vorab mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abzustimmen sowie eine Genehmigung einzuholen.

Im Bereich der Kulturdenkmale sind Bodeneingriffe gänzlich zu vermeiden, respektive auf ein Minimum zu reduzieren; dies betrifft vor allem die historischen Ortskerne. Flächen mit archäologischen Kulturdenkmalen sind so zu nutzen, dass deren Erhaltung dauerhaft gewährleistet wird. Bei Erdeingriffen ist eine Genehmigung bei der Denkmalschutzbehörde gemäß § 14 SächsDSchG erforderlich.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde auftreten, die nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz als geschützt gelten. Für Bodenfunde gilt daher folgendes:

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie und/ oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

Die bauausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG schriftlich hinzuweisen.

Fassung vom 07.10.2021

6 Gehölzschutz

Die Rodung von Gehölzen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Gehölze sind während Baumaßnahmen durch Einzelbaumschutz oder Vegetationsschutzzäune gemäß DIN 18920 und gemäß der Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Schandau besonders zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Versehentlich beeinträchtigte, zerstörte bzw. abgegangene Gehölze ihrer Art entsprechend nach zu pflanzen.

7 Gehölzschutzsatzung

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Schandau ist zu beachten.

8 Natürliche Radioaktivität

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des LfULG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radon-

Fassung vom 07.10.2021

beratungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden.

9 Normen- und Richtlinienblätter

Die in diesem Bebauungsplan benannten DIN-Normen und DIN-Vorschriften können in den DIN-Normen-Auslegestellen eingesehen werden bzw. sind beziehbar über die beuth Verlag GmbH, Berlin.

10 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste 1: Standortgerechte Bäume

Feld-Ahorn - *Acer campestre*

Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*

Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*

Sand-Birke - *Betula pendula*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Kornel-Kirsche - *Cornus mas*

Wild-Apfel - *Malus sylvestris*

Zierapfel in Sorten - *Malus spec.*

Vogel-Kirsche - *Prunus avium*

Trauben-Kirsche - *Prunus padus*

Wild-Birne - *Pyrus pyraster*

Trauben-Eiche - *Quercus petraea*

Stiel-Eiche - *Quercus robur*

Edel-Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Schwed. Mehlbeere - *Sorbus intermedia*

Berg-Ulme - *Ulmus glabra*

Winter-Linde - *Tilia cordata*

Fassung vom 07.10.2021

Pflanzliste 2: Hochstamm-Obstgehölze

Apfelsorten:	Alkmene, Albrechtsapfel, Berlepsch, Brettacher, Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Rote Sternrenette, Jonagold, Elster
Birnsorten:	Conferencebirne, Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp's Liebling
Süßkirschensorten:	Morellenfeuer, Saphir
Pflaumensorten:	Nancy, Hauszwetschge, Wangenheims Früh

Pflanzliste 3: Standortgerechte Sträucher

Feld-Ahorn - <i>Acer campestre</i> (als Heckenpflanze)
Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i> (als Heckenpflanze)
Gemeiner Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel - <i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn - <i>Crataegus monogyna</i>
Europ. Pfaffenhütchen - <i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster - <i>Ligustrum vulgare</i>
Jelängerjelier - <i>Lonicera caprifolium</i>
Rotes Geißblatt - <i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe - <i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum - <i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose - <i>Rosa canina</i>
Brombeere - <i>Rubus fruticosus</i>
Traubenholunder - <i>Sambucus racemosa</i>
Purpur-Weide - <i>Salix purpurea</i>
Wolliger Schneeball – <i>Viburnum lantana</i>

11 Verkehrsanbindung privater Verkehrsflächen an öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung der privaten Verkehrsflächen / Parkplatzzufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße K 8740 sind mit durchgehend abgesenktem Rundbord (mit 3 cm Bordanschlag) entlang des Straßenrandes so zu gestalten, dass keine vorfahrtregelnde Beschilderung erforderlich ist. Eine zusätzliche abgerundete Führung des Bordsteins in die jeweilige Zufahrt hinein ist nicht zulässig, um eine verkehrsrechtlich eindeutige Regelung gemäß § 10 StVO zu gewährleisten.

Bei der Gestaltung der Ausfahrten der privaten Verkehrsflächen / Parkplatzzufahrten auf die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße K 8740 ist die Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer untereinander zu beachten. Diese darf durch Bepflanzungen oder bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Ausfahrt muss so gestaltet sein, dass auch größere Fahrzeuge, ohne Nutzung der Gegenspur sowohl ins, als auch aus dem Grundstück kommen.

Die privaten Verkehrsflächen dürfen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße K 8740 entwässern.

Fassung vom 07.10.2021

V RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- BWaldG - Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- SächsBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- SächsDSchG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
- SächsGarStellplVO - Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312)
- SächsGemO - Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist
- SächsKrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- SächsWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist
- StVO - Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3091) geändert worden ist
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist