



Gemeinde Cunewalde

Bebauungsplan „Friedensaue“

Teil B – textliche Festsetzungen

Satzung vom 20.01.2021

Gemeindeverwaltung Cunewalde, Bauamt

Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

(1) Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(2) Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; 2 BauGB und §§ 16 - 23 BauNVO)

(1) **Grundflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die Angabe der Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

(2) **Geschossigkeit** (§§ 16; 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO ist im Planteil als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(1) Gemäß Planeintrag sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

(2) Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15; 20; 25 BauGB, § 8 Abs. 1 SächsBO, § 8 SächsNatSchG)

Pflanzmaßnahmen; Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

- (1) Bäume und Sträucher sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Baumpflanzungen sind mit Bäumen von mindestens 12-14 cm Stammumfang auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- (2) Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Obstbäume, vorzugsweise aus der Liste „Obstbäume“, in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang zu ersetzen.
- (3) *Verwendung gebietsheimischer Arten*
Bei allen textlich und zeichnerisch festgesetzten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß den textlichen Festsetzungen gebietsheimische Gehölzarten der folgenden Listen entsprechend der zugeordneten Größengruppen bzw. Wuchsstärken zu verwenden. Mehrfach genannte Arten können in allen zugeordneten Größengruppen verwendet werden. Anstelle von Baumarten 2. und 3. Ordnung können mittel- und hochstämmige Obstbäume der in der Liste „Obstbäume“ empfohlenen Sorten verwendet werden.

Baumarten / Bäume 1. Ordnung (Großbäume; über 20 m hoch)

Artname deutsch	Artname lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frisch-feucht, nährstoffreich; schattentolerant
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Frisch; schattentolerant, nicht für verdichtete Böden
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Mittel nährstoffreich, sonnig bis halbschattig
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Trocken-frisch
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Frisch bis feucht
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Frisch, sommerwarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Frisch, nährstoffreich, luftfeucht
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Frisch, schattig
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Nass-feucht

Baumarten / Bäume 2. und 3. Ordnung (mittelgroßwüchsige Bäume und Kleinbäume; 6-20 m hoch)

Artname deutsch	Artname lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Nass-feucht; Ufer, Böschungen
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	Nass-feucht; bevorzugt nährstoffarme Standorte
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Warme Standorte, nährstoffreich; schattentolerant
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; lichtungungrig
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Nass-feucht, sonnig, kühl
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>	Nass-feucht, sonnig
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Frisch, mittel nährstoffreich

Straucharten		
Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hier: als Strauch für Schnitthecken
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Trocken-frisch, warm; jung schattenverträglich
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Mittel nährstoffreich, warm, hell
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wärmeliebend; etwas schattenverträglich
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Frisch-trocken; wärmeliebend
Gewönl. Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Mäßig trocken-frisch, auch sandig; lichtbedürftig
Gewönl. Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	Frisch, nährstoffreich
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Frisch, nährstoffreich, warm, hell
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Frisch-nass
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>	Trocken, nährstoffarm, hell
Gewönl. Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	Anspruchslos, lichtbedürftig
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Mittel nährstoffreich, hell, mäßig warm
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Trocken, sommerwarm, hell
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Frisch-trocken, warm, hell
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>	Lockere Böden, sandig-steinig, sonnig
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Steinig-lehmige und sandige Böden
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>	Sonnig
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>	anpassungsfähig
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Sonnig-halbschattig; anspruchslos
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Nicht zu trocken und nährstoffarm
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	Nass-feucht, nährstoffarm
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Nass-feucht, nährstoffreich, hell
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>	Nass-feucht, sonnig
Kriech-Weide	<i>Salix repens</i>	Feucht, nährstoffarm
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	Feuchte und periodisch überschwemmte Standorte
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mittel nährstoffreich, hell
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Frisch, nährstoffreich
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Frisch, nährstoffreich, sommerkühl
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Gewönl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feucht, nährstoffreich

Obstbäume			
Obstart	Sorte		
Apfel	Berlepsch	Booskoop	Dülmener Rosenapfel
	Goldparmäne	Gravensteiner	Jakob Lebel
	James Grieve	Kaiser Wilhelm	Klarapfel
	Herrnhut	Prinz Albrecht	
Birne	Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapp's Liebling
	Gellert's Butterbirne	Gute Luise	Konferenz
	Köstliche von Charneu	Madame Verté	Williams Christ
Pflaume	Czar	Hauszwetsche	
	Königin Victoria	Große Grüne Reneklode	
Süßkirsche	Altenburger Melonenkirsche	Kassins Frühe	
	Große Schwarze Knorpel	Hedelfinger	
Sauerkirsche	Schattenmorelle		

Für Pflanzungen ohne zwingende Festsetzung gebietsheimischer Arten und sonstige Pflanzungen sollten vorzugsweise Gehölzarten der folgenden Liste verwendet werden (Ergänzungsliste).

Ergänzungsliste Gehölzarten

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Kahle Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	
Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Großstrauch
Zierapfel	<i>Malus-Hybriden</i>	Großstrauch / Kleinbaum, vorzugsweise einfach blühende Sorten
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	
Weißer und Schwarzer	<i>Morus alba,</i>	Kleinbaum, nur für geschützte Standorte
Maulbeere	<i>Morus nigra</i>	
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Großstrauch
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>	
Schwarze und Rote Jo-	<i>Ribes nigrum,</i>	
hannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	

(4) Bepflanzung privater Grundstücke

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dabei sind Gehölzpflanzungen zu mindestens 60% mit gebietsheimischen Arten zu realisieren.

Je angefangene 600qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit Stammumfang von mind. 12-14 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

(5) Befestigte Flächen

Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, offene Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind, so sie nicht unterbaut sind, offen und wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).

1.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**(1) Maßnahme M1 – Erhalt und Sicherung von Lebensräumen der Zauneidechse**

Die festgesetzten Flächen dürfen nicht zu baulichen Zwecken herangezogen werden. Auf der Gesamtfläche sind nicht standortheimischer Gehölzaufwuchs (z.B. Blaufichte, reine Ziergehölze) und vorhandene Bebauung (Lauben, Schuppen) zu entfernen. Der Obst- und Laubgehölzbestand ist langfristig zu sichern und zu pflegen.

Ergänzend erfolgen innerhalb der festgesetzten Grünfläche folgende Neupflanzungen:

- zwei hochstämmige Obstbäume,
- Strauchpflanzungen auf 20% der Gesamtfläche, vorzugsweise entlang der Flächenwestseite.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften (maximal zweimalige Mahd, erste Mahd nach dem 15.Juni, Schnitthöhe nicht unter 8 cm, Entfernung Mähgut vorzugsweise nach leichtem Anwelken auf der Fläche, Samenausfall).

Zur Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Zauneidechse sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche Strukturelemente neu zu schaffen. Dafür werden insgesamt zwei Haufwerke aus Sand, Holz und Steinen incl. eines Bodenaustauschs mit sandigem Material bis 0,5 m Tiefe angelegt. Die Haufwerke sollen jeweils eine Fläche von 2 x 4 m umfassen und werden entsprechend der Anleitung in der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Punkt 7.5.3, angelegt. Die Haufwerke sind außerhalb des Traufbereichs von Bäumen anzulegen.

Die Standorte der Strukturelemente werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung kon-

kretisiert. Die Maßnahme ist durch einen Fachgutachter für Artenschutz zu begleiten, abzunehmen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Das vorhandene Insektenhotel ist innerhalb der Insektenruhezeit auf einen geeigneten Standort innerhalb der Maßnahmenfläche zu verbringen.

(2) *Maßnahmen M2 und M3 – Neuanlage Streuobstwiesen (externe Ausgleichsmaßnahme)*

Auf den Flächen ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäume, vorzugsweise aus der Liste „Obstbäume“, in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von mindestens 40 Obstbäumen, Maßnahme M2 und 80 Obstbäumen, Maßnahme M3, erfolgt als Reihenpflanzung mit allseitigem Abstand von 8-10 m.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften (2-3malige Mahd, 1. Mahd nach dem 15.Juni, Schnitthöhe nicht unter 8cm, Entfernung Mähgut vorzugsweise nach leichtem Anwelken auf der Fläche, Samenausfall).

Der trockenwarme Staudensaum westlich des Holzlagerplatzes Maßnahme M 2, ist zu erhalten und durch Pflege biotopgerecht weiterzuentwickeln. Invasive Arten (wie z.B. Kanadische Goldrute, *Solidago canadensis*) sind zu entfernen und es erfolgt eine einmalige Mahd, möglichst spät im Jahr, ab August. Das Schnittgut wird flächig beräumt und anschließend innerhalb der Fläche zu mehreren Haufen aufgeschichtet (Schaffung von Kleinstbiotopen und Ermöglichung flächiger Samenausfall). Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.

Innerhalb des Staudensaumes werden Strukturelemente für die Zauneidechse, wie bei Maßnahme M1 beschrieben, angelegt (ein Haufwerk).

Die externen Kompensationsflächen auf den Flurstücken der Gemarkung Niedercunewalde Nr. 832/1 und 831, Zieglertal und der Gemarkung Mittelcunewalde Nr. 599e; 599f und 599h werden dem Bebauungsplan „Friedensau“ vollständig zugeordnet.

(3) *Maßnahme M4 - Schaffung neuer Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten für Fledermäuse und gehölzgebunden brütende Vogelarten*

Bei Rodung von erfassten (s. Erfassung Tabelle 5 und Karte 1, Artenschutzrechtliche Prüfung) sowie als Ersatz für 12 vorab gerodete Habitatbäume sind neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Anbringen geeigneter Kästen für gehölzgebunden brütende Vogelarten und für Fledermäuse zu schaffen.

Für jeden zu- bzw. gerodeten Habitatbaum sind dabei jeweils 3 Kästen für die Artengruppe Vögel und 3 Kästen für die Artengruppe Fledermäuse, unter Verwendung möglichst vielfältig gemischter Kastentypen neu anzubringen und dauerhaft zu sichern. Die Anbringung erfolgt im Gehölzbestand oder Umfeld (bis ca. 300m).

Die Maßnahme ist vor Beginn der Fällung umzusetzen, spätestens jedoch vor Beginn der folgenden Brut- und Fortpflanzungsperiode.

(4) *Maßnahme M5 – Kompensation des Verlusts von Habitatbäumen*

Nicht vermeidbare oder bereits erfolgte Rodung von Habitatbäumen innerhalb des Baufeldes ist durch Ersatzpflanzung von Obstbäumen auf den Maßnahmenflächen M2 und M3 im Verhältnis 1 : 1 (Rodung zu Ersatzpflanzung) ausgeglichen.

Innerhalb der Ausgleichsflächen M1 und M2 sind je ein Totholzplatz außerhalb des Traufbereichs von Bäumen anzulegen.

1.6 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GLR bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke zu belasten sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

- (1) Fassadenflächen haben sich hinsichtlich ihrer Farbigkeit harmonisch in die vorhandene Umgebung einzufügen. Es sind ausschließlich stumpfe, matte Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbintensität und Farbreinheit aufweisen (mittlere bis hohe Helligkeitswerte). Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.
- (2) Baulich zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich ihrer Höhenlage, Bauflucht und Baustruktur (Dachform, Dachüberstand, Wand- und Firsthöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (z.B. Material und Farbe der Fassaden) einheitlich auszuführen.

2.1.2 Dachgestaltung

- (1) Als Dachdeckung sind nur stumpfe und matte Materialien im anthrazitfarbigen und rotbraunen Farbspektrum zulässig. Dauerhaft stark glänzende engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- (2) Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind nur im Neigungswinkel des Daches zulässig und sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<15° Dachneigung) sind vorzugsweise extensiv zu begrünen.

2.2 Werbeanlagen, Firmierung, Warenautomaten (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- (1) Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen und dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen.
- (2) Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude errichtet werden.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (4) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Einfriedigungen sind nur transparent oder als Schlithecken bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit der Zäune von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere zu gewährleisten.

2.4 Gestaltung, Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Abfallbehälter (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell begründbare Geländeanpassungen zulässig.
- (2) Vorzonen und -gärten dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden. Eine Vorzone ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.
- (3) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Lagerflächen oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- (4) Flächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- (5) Die Beleuchtung einschließlich der Werbeanlagen und zugehöriger Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und insektenschützend auszuführen. Es sind keine horizontal oder nach oben abstrahlenden Leuchten zulässig. Es dürfen nur Lampen von 2700 bis 3000° Kelvin eingesetzt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts

Das geschützte Biotop, Biotopnummer: 5707-011, Biotoptyp 1: BS-Streuobstwiese §, wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

HINWEISE

1 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten

Folgende Hinweise des Landratsamtes Bautzen, Umweltamt Altlasten / Bodenschutz gem. gem. KrWG und SächsKrWBodSchG sind zu berücksichtigen:

- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern.
- Der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen ist getrennt vom Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.

2 Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Gemäß Sächsischem Vermessungsgesetz – SächsVermG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Veränderungen, Beschädigungen oder Entfernen von Marken der Landesvermessung sind zu unterlassen. Ergeben sich vermessungsrelevante Veränderungen auf den

Baugrundstücken, so sind diese spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme aufzunehmen und die Beantragung in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragte Firmen nach § 6 und § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG).

3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Leitungsverläufe sind in ihrer Sicherheit und Zugängigkeit nicht zu beeinträchtigen. Abtragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstände gemäß der gültigen DIN-Normen ist zu gewährleisten.

4 Artenschutz

Bauzeitenregelung, Baufeldfreimachung und Gehölzrodung

Die vorbereitenden Maßnahmen (Baustelleneinrichtung und Baufeldfreimachung) müssen außerhalb der Brutzeit der nachgewiesenen Brutvogelarten stattfinden.

Baumfällungen bzw. der Rückschnitt von Bäumen und Hecken dürfen ohne einen Ausnahmegrund nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Liegt ein Ausnahmegrund vor, dann sind die Rodungs- bzw. Rückschnittmaßnahmen durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten (ökologische Bau- und Fällbegleitung).

Das Gesamtvorhaben ist von der konkreten Planung bis zur Umsetzung durch einen Fachgutachter für Artenschutz fachlich zu begleiten. Dabei sind u.a. alle Gehölze und andere geeignete Lebensraumstrukturen, die in Anspruch genommen werden sollen, auf einen aktuellen Besatz durch geschützte Arten zu kontrollieren und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese Festlegung gilt ganzjährig, auch außerhalb der Brut- und Schutzzeiten).

Bei Auffinden geschützter Tierarten entscheidet der begleitende Fachgutachter in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen (z.B. Umsiedlung, Bergung oder Stopp der Maßnahme).

Schutz der Zauneidechse

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Vorhandene Zauneidechsen sind abzufangen und in den Bereich der Ausgleichsmaßnahme M1 umzusiedeln.

Die Maßnahmen sind entsprechend der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Punkt 7.5 durchzuführen, fachlich zu begleiten und für die Untere Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Eremitenschutz

Wird im Rahmen einer unumgänglichen Rodung von Habitatbäumen durch den Fachgutachter ein Besatz durch den Eremiten (*Osmoderma eremita*) festgestellt, ist die fachgerechte Sicherung und Umsiedlung besiedelter Gehölzteile (z.B. durch Verbringung auf zu schaffende Totholzplätze – Maßnahme M 5) zu prüfen und durchzuführen.

Vogelfreundliches Bauen

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen sind die Empfehlungen für vogelfreundliches Bauen zu beachten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Punkt 7.1.6).

5 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Befestigung [D-57060-03]).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

6 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
62	20
60	15
56	10

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

7 Natürliche Radioaktivität, Radonschutz

Nach Angaben des Landesamtes für Umwelt und Geologie Sachsen liegt das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand in einem Bereich, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Deshalb wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zu prüfen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu unterbinden oder zu mindern. Dies wäre möglich, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ erwartet wird. Informationen sind bei der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Sachsen – Radonberatungsstelle erhältlich.

8 Baugrund

Bauvorhabenbezogene, d.h. standortkonkrete Baugrunduntersuchungen werden durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie empfohlen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Untergrundtragfähigkeit zu konkretisieren. Damit wird sichergestellt, dass die Planungen an die bestehenden Untergrundverhältnisse angepasst werden können und Kostensicherheit besteht. Besonderes Augenmerk sollte auf die Erkundung der Oberkante des Grundgebirges gelegt werden, um schwerer lösbare Festgesteinsbereiche und die Störungszone lokalisieren zu können. Die geotechnische Beurteilung des Festgesteins soll Aussagen zur Gesteinsfestigkeit, zur Klüftigkeit des Gebirgsverbandes, zur Wasserführung auf Klüften, zur Lösbarkeit des Festgesteins aus dem Gebirgsverband und ggf. zur Störungszone beinhalten.