



TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

OK 6,5 m max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
 TH 6,5 m max. zulässige Traufhöhe gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
 FH 10,0 m max. zulässige Firsthöhe über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Baugrenze (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 Gebäudeauslinie

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf 1 je Wohnbaueinheit

5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

10. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche für Gehölzpflanzung

Pflanzgebiet gemäß textlicher Festsetzung 1.8.1

Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß textlicher Festsetzung 1.8.2

Erhaltung von Einzelbäumen

11. Sonstige Festsetzungen

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß textlicher Festsetzung 1.6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Höhenlage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - Anlagen für architektonische, kulturelle und sportliche Zwecke
 unzulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt,
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 - Räume für freie Benutzung.

1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe sowie
 - Tankstellen
 unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfäche an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

Die Höhenlage der Verkehrsfäche und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung im Höhenbezugssystem DHHN 2016 festgesetzt. Die in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkte sind für die Ausführung der Straße bindend.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind
 a) die Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut (TH),
 b) die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie (FH),
 c) bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante Antenne (OK).

1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hausbauten darf 15 m nicht überschreiten.

1.3.2 Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Vorfeld des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten insgesamt mindestens 10 Ersatz-Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlen- und Gebäudebrüter an geeigneten Außenwänden und in Gebäuden anzubringen. Für jede verlorengegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind zusätzlich weitere Ersatzquartiere bzw. Nistkästen anzubringen. Art und Anzahl der zusätzlich anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen wird im Vorfeld der Baumaßnahmen (Abstrarbeiten durch den Fachgutachter anhand der bei der Baum- und Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur mit Begleitung eines Fachgutachters und unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester oder sonstige Brutstätten im Baufeld befinden sowie mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

1.3.3 Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist höchstens eine Wohnung je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen aller Art über 0,8 m Höhe unzulässig.

1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Planzeichnung festgesetzte Fläche LR 1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Trinkwasserversorgung zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

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

1.7.1 Begrenzung der Bodenverriegelung

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasenmatten, Schottersteinen oder Plaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.7.2 Bauzeitenregelung zur Verminderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen und der Abriss von Gebäuden sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur mit Begleitung eines Fachgutachters und unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester oder sonstige Brutstätten im Baufeld befinden sowie mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

1.7.3 Kontrolle von Bäumen auf streng geschützte Tierarten vor Fällarbeiten

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere und Brutstätten zu kontrollieren. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei den alten Ostgehölzen ist besonders auch auf Hinweise auf einen möglichen Besatz von xylobionten Käfern zu achten. Liegt der begründete Verdacht eines Vorkommens vor, so hat die Fällung stattdessen unter Begleitung des Fachgutachters stattzufinden. Besetzte Stämme sind zu erhalten und stehend auf der Fläche zu lagern.

1.7.4 Bereitstellen von Fledermaus-Ersatzquartieren und Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Vorfeld des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten insgesamt mindestens 10 Ersatz-Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlen- und Gebäudebrüter an geeigneten Außenwänden und in Gebäuden anzubringen. Für jede verlorengegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind zusätzlich weitere Ersatzquartiere bzw. Nistkästen anzubringen. Art und Anzahl der zusätzlich anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen wird im Vorfeld der Baumaßnahmen (Abstrarbeiten durch den Fachgutachter anhand der bei der Baum- und Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Anbringen der Fledermaus-Ersatzquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen und dem Gebäudeabriss bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Bauphase (von 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktion der Fledermaus-Ersatzquartiere und Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.8 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Pflanzgebiet 1: Fläche für Gehölzpflanzung

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfl 1 sind Sträucher der in der nachfolgenden Pflanzenauswahl aufgeführten Arten (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm) als Hecke zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 1,5 m².

Pflanzenauswahlliste für Pflanzgebiet 1

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Schwarze Apleberbe	Aronia melanocarpa
Schneeglöckchen	Chamaenerion japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Waldahorn, Mirabelle	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Zier-Johanniskornel	Ribes spec.
Wilderose in Sorten	Rosa spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hirschholunder	Sambucus racemosa
Spienstrauch	Spiraea spec.
Flieder	Syringa vulgaris
Vollblütiger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

1.8.2 Pflanzgebiet 2: Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Planstraße sind Laubbäume der in der nachfolgenden Pflanzenauswahl aufgeführten Arten (Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichwertige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste für Pflanzgebiet 2

Feldahorn	Acer campestre
Röhlchen	Crataegus laevigata
Zierapfel in Sorten	Malus spec.
Zierkirschen in Sorten	Prunus spec.
Mehlbirne	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsleitungen dies erfordern.

1.8.3 Pflanzgebiet 3: Anpflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Hochstamm) oder 2 Obstbäume (Halbstamm) in regionaltypischen Sorten (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Das Pflanzgebiet 2a bei der Ermittlung der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume mit anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichwertige regionale Sorten zu ersetzen.

Artenauswahl Obstgehölze (Sortenempfehlung siehe Anlage 1)

Apfel	Pflaume
Birne	Aprikose
Sauer- und Süßkirsche	Pflirsich, Nektarine

VERFAHRENSWERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat am 19.07.2021 mit Beschluss-Nr.: 48/2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Alte Siedlung“ Langenwolmsdorf nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Stolpen, den
 Maik Hirdina
 Bürgermeister

2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 10b BauGB (§ 2 Abs. 1 BauGB, § 13a Abs. 3 BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 10b BauGB (Einbringung von Außenbeiträgen) ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umverteilung erfolgt im Amtsblatt „Stolper Anzeiger“ der Stadt Stolpen, Ausgabe 9/2021 vom 02.09.2021 sowie durch den Aushang an allen Verkündungstafeln der Stadt Stolpen vom bis

Stolpen, den
 Maik Hirdina
 Bürgermeister

3. Billigungs- und Offenlagebeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat am 30.05.2022 mit Beschluss-Nr.: 35/2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Alte Siedlung“ Langenwolmsdorf, Planstand 04.05.2022 einschließlich Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Stolpen, den
 Maik Hirdina
 Bürgermeister

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Alte Siedlung“ Langenwolmsdorf, Planstand 04.05.2022, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) hat einschließlich der Begründung in der Zeit vom 11.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Stolpen öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen im Amtsblatt „Stolper Anzeiger“ der Stadt Stolpen, Ausgabe 07/2022 vom 01.07.2022 sowie durch Aushang an allen Verkündungstafeln der Stadt Stolpen vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stolpen, den
 Maik Hirdina
 Bürgermeister

5. Einstellung der Unterlagen in das Internet (§ 4a Abs. 4 BauGB)

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Stolpen unter www.stolpen.de und im Bürgerbeteiligungsportal des Landes Sachsen unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de in das Internet eingestellt. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.

Stolpen, den
 Maik Hirdina
 Bürgermeister

6. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.07.2022 bzw. 18.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 04.05.2022 nach § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (Frst bis 12.08.2022 bzw. 19.08.2022) aufgefordert.

Stolpen, den
 Maik Hirdina
 Bürgermeister

7. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat am mit Beschluss-Nr.: die zum Planentwurf vom 04.05.2022 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Stolpen, den
 Maik Hirdina
 Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Alte Siedlung“ Langenwolmsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), Fassung vom 04.05.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 27.10.2022 ist am mit Beschluss-Nr.: gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Gleichzeitig wurde die Begründung gebilligt.

Stolpen, den
 Maik Hirdina
 Bürgermeister

9. Planauferfertigung

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Alte Siedlung“ Langenwolmsdorf, Planstand 04.05.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 27.10.2022 wird hermit aufgefertigt.

Stolpen, den
 Maik Hirdina
 Bürgermeister

10. Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans „Wohngebiet Alte Siedlung“ Langenwolmsdorf sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden im Amtsblatt „Stolper Anzeiger“ der Stadt Stolpen, Ausgabe vom sowie durch Aushang an allen Verkündungstafeln der Stadt Stolpen vom bis

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stolpen, den
 Maik Hirdina
 Bürgermeister

11. Bestätigung der Katasterinformation

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Firma, den
 Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
 Amt für Vermessungswesen und Flurumordnung

Blattgröße: B/H = 695 / 297 mm (0,21 m²)
 DIN: -
 Maßstab: 1:500
 FB / LPH / Plannr.: F 3 L01
 Index: -