Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2020
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- TH5,0 m – max. zulässige Traufhöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
- FH 9,5 m – max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
- OK 6,50 m – max. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß Textfestsetzung 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)**

- o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Gebäudelängsachse der Gebäude parallel zu Hauptgebäuderichtung
- Gebäudelängsachse der Gebäude wahlweise

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

- Ga – Flächen für Garagen

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

- Sichtfelder

**6. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche
- A – Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg

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

- Fläche für die Versickerung

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

- private Grünfläche

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M1 – Bezeichnung der Maßnahme

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

- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pfg1 – Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzungen
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**11. Sonstige Festsetzungen**

- LR1 – mit Leitungsrecht zugunsten der Begünstigten gemäß Textfestsetzung 1.6 zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LR2 – mit Leitungsrecht zugunsten der Begünstigten gemäß Textfestsetzung 1.6 zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 240,0 m ü. NHN – Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Festgesetzter Höhenbezugspunkt im Höhenbezug DHHN2016

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

- SD 30° - 45° – Satteldach mit zulässiger Dachneigung
- FD < 5° – Flachdach mit zulässiger Dachneigung

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- SG GD – denkmalgeschützte Sachgesamtheit und Gartendenkmal "Vorwerk Helmsdorf" mit folgenden Einzeldenkmalen:
- $D_1$ – Herrenhaus (Nr. 2/4)
- $D_2$ – südliches Wirtschaftsgebäude (Nr. 6/8)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Leitung
- oberirdische Leitung
- Elt – Strom
- Telekom – Telekomleitung

### IV. HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- 172/1 – Flurstücksnummer
- Parzellierungsvorschlag
- Gebäudebestand
- Gebäudebestand nicht eingemessen (Luftbild)
- 15,0 – Vermaßung der Festsetzungen in m

Nutzungsschablone:

| Art der baulichen Nutzung | Geschossflächenzahl |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Höhe baulicher Anlagen |
| Bauweise | zulässige Dachform und -neigung |

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705).

Dateipfad: M:\Helmsdorf\F20097_B_Plan_ehem_Gärtnerei_Niederhelmsdorf\07_Zeichnungen\4_Genehmigungsfassung\F20097_B_Plan_Ehem_Gärtnerei_Satzungsausfertigung_220328_220818

## 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 von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
Im Mischgebiet MI sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.

**1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und 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 im allgemeinen Wohngebiet WA ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der Verkehrsfläche von 240,0 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Baugebietes von 238,0 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Obere Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind bei Gebäuden mit Satteldächern die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut) und die Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante); bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante Attika.

**1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist um max. 25 % zulässig.

**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)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper darf 15 m an der der öffentlichen Straße zugewandten Seite nicht überschreiten.

**1.3.2 Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

**1.3.3 Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Garagen sind im Baugebiet WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen und der freizuhaltenden Sichtdreiecke zulässig.

**1.4 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.

**1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die östliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche Wilschdorfer Straße.

**1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche LR 1 ist mit einem Leitungsrecht für die Ableitung des Regenwassers von der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und für den Notüberlauf privater grundstücksbezogener Versickerungsanlagen zur festgesetzten Fläche für die Versickerung zugunsten der Eigentümer der Baugrundstücke im Baugebiet WA bzw. zugunsten der für die Regenwasserableitung zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche LR 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz" 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)**

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

**1.7.1 Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken**
Das auf den privaten Grundstücken im Baugebiet WA auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des Baugrundstückes zu sammeln, zu nutzen oder in zu begrünenden Muldenrigolen mit einem Volumen von mindestens 70 Litern pro m² versiegelter Fläche zu versickern.

**1.7.2 Versickerungsmulde für Niederschlagswasser auf privater Grünfläche (Maßnahmefläche M1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)**
Innerhalb der Fläche mit Zweckbestimmung „private Grünfläche mit Versickerungsmulde" ist eine Versickerungsmulde für die Versickerung des auf den Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser anzulegen. Die Fläche ist als offene, extensiv gepflegte Frischwiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche mit einer kräuterreichen Regio-Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (1-2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes). Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

**1.7.3 Begrenzung der Bodenversiegelung**
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

**1.7.4 Maßnahmen zum Bodenschutz**
Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zunehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

Artenschutzbezogene Regelungen

**1.7.5 Bauzeitenregelung zur Vermeidung 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.

**1.7.6 Kontrolle von Gebäuden auf streng geschützte Tierarten vor Abbruchmaßnahmen**
Gebäude sind vor Abbruch von einem Sachverständigen auf das Vorhandensein geschützter gebäudebewohnender Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn des Abrisses bekannt zu geben. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist zugleich der Fledermausverband zwecks Abstimmung der weiteren Schritte zu informieren. Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen.

**1.7.7 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 Bruthöhlen zu kontrollieren. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden 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 besetzen Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen) abzustimmen.

**1.7.8 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 Altbäumen bzw. an oder in Gebäuden anzubringen. Für jede verlorengehende Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind zusätzlich weitere Ersatzquartiere bzw. Nisthilfen anzubringen. Art und Anzahl der zusätzlich anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen wird im Vorfeld der Baumfällungen / Abrissarbeiten 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 Brutperiode (vor dem 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.

**1.7.9 Kontrolle des Bebauungsplangebietes auf Vorkommen der Zauneidechse und der Glattnatter**
Das Bebauungsplangebiet sowie direkt angrenzende potenzielle Habitate sind vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. vor Baubeginn durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Artexperten auf Besiedlung durch Zauneidechsen und Glattnattern zu kontrollieren. Die Kontrolle ist über einen Zeitraum von Ende März bis Ende August an mehreren Terminen bei geeigneter Witterung durchzuführen und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Die Anzahl der durchzuführenden Kontrollgänge und die Methodik sind mit der unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen.

**1.7.10 Absperrung Baubereich, Abfangen und Umsetzen von Reptilien vor der Baufeldfreimachung**
Im Falle des Vorhandenseins besiedelter Habitate der Zauneidechse oder der Glattnatter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor Baufeldfreimachung und Baubeginn Zauneidechsen und Glattnattern zu fangen und in bereits vorbereitete Ersatz-habitate zu verbringen (Umsiedlung).

Das Abfangen und die Umsiedlung sind durch von der unteren Naturschutzbehörde autorisierte Artexperten in der vor der Baufeldfreimachung bzw. Baubeginn liegenden Vegetationsperiode über mehrere Aktivitätsperioden der Arten durchzuführen und zu dokumentieren. Umfang und Methodik der Umsiedlung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der von Baumaßnahmen betroffene Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist unmittelbar vor dem Beginn der Umsiedlung der Reptilien vollständig mit einem durchschlupfsicheren Reptiliensperrzaun zu umgeben, der bis zur Beendigung aller Baumaßnahmen in dem abgesperrten Bereich funktionstüchtig vorzuhalten ist. Bei bauabschnittsweiser Bebauung könne die Umzäunung sowie das Abfangen und Umsiedeln der Reptilien auch für das jeweilige Baufeld einschließlich der benötigten Zufahrten separat durchgeführt werden.

Kann das Vorkommen von Zauneidechsen oder Glattnattern innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachweislich ausgeschlossen werden, ist die Umsetzung der Maßnahme „Absperren des Baubereiches, Abfangen und Umsetzen von Reptilien vor der Baufeldfreimachung" nicht erforderlich. Als Nachweis dient die Durchführung und Dokumentation der Kontrollen auf Zauneidechsen und Glattnattern im Bebauungsplangebiet gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

**1.7.11 Bereitstellen von Ersatzhabitaten für Reptilien**
Für den Fall, dass bei der Kontrolle vor der Baufeldfreimachung (entsprechend Festsetzung Nr. 1.7.9) Reptilien kartiert wurden, ist innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 ein Ersatzhabitat für Reptilien anzulegen.

Dazu sind in besonnten Bereichen in Abhängigkeit der vorgefundenen Populationsgröße ein oder mehrere ca. 10 m² große Materialhaufen mit den Mindestmaßen 3 m x 2 m x 1 m (L x B x H) aus Natursteinen / Lesesteinen (verschiedene Größen gemischt, Kantenlängen ab 15-20 cm und größer) und Totholz herzustellen. Der Materialhaufen soll zu 50 % aus Natursteinen (z. B. Lesesteine, sonstige Bruchsteine, Grob-Schotter) und zu 50 % aus stärkerem Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) bestehen.
Der Oberboden unter dem Materialhaufen ist 20-30 cm tief abzutragen. Der gesamte Haufen ist zum Schutz vor Fressfeinden locker mit dünnen, sparrigen Laubholz-Ästen zu überdecken.
Direkt südlich angrenzend an den Materialhaufen sind zwei Eiablageplätze für Reptilien anzulegen. Es sind ca. 1,5 - 2 m breite, 2 m lange und ca. 0,5 m tiefe Gruben anzulegen, die mit 0,3 m lehmigem Sand aufzufüllen sind.

Es ist ein Lebensraum zu schaffen bzw. aufzuwerten, der die für die Zauneidechse essentiellen Teilhabitate enthält (u.a. Sonn- und Versteckstrukturen, Eiablageplätze, Winterquartiere, Gebüsche, offene und schütter bewachsene Flächen). Die genaue Größe ist durch den Fachgutachter anhand der Kartierergebnisse (vgl. Festsetzung Nr. 1.7.9) festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Ersatzhabitat muss bereits vor dem Abfangen der Reptilien vollumfänglich funktionstüchtig sein. Erforderliche Pflegemaßnahmen in dem Ersatzhabitat sind dauerhaft und regelmäßig durchzuführen.

Kann das Vorkommen von Zauneidechsen oder Glattnattern innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachweislich ausgeschlossen werden, ist die Umsetzung der Maßnahme „Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Reptilien" nicht erforderlich. Als Nachweis dient die Durchführung und Dokumentation der Kontrollen auf Zauneidechsen und Glattnattern im Bebauungsplangebiet gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

**1.7.12 Anlage einer Streuobstwiese (Maßnahmefläche M2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 44 BNatSchG)**
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M2 sind 16 Obstbäume der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste aufgeführten Sorten (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen der gleichen Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind unregelmäßig (gestreut) zu pflanzen. Die Fläche unter den Bäumen ist als extensiv gepflegte Frischwiese zu entwickeln.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 sind in Abhängigkeit der Kartierergebnisse aus der Festsetzung Nr. 1.7.9 in einem besonnten Bereich ein oder mehrere ca. 10 m² großer Materialhaufen mit den Mindestmaßen 3 m x 2 m x 1 m (L x B x H) aus Natursteinen / Lesesteinen (verschiedene Größen gemischt, Kantenlängen ab 15-20 cm und größer) und Totholz herzustellen. Der Materialhaufen soll zu 50 % aus Natursteinen (z. B. Lesesteine, sonstige Bruchsteine, Grob-Schotter) und zu 50 % aus stärkerem Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) bestehen.

Der Oberboden unter dem Materialhaufen ist 20-30 cm tief abzutragen. Der gesamte Haufen ist zum Schutz vor Fressfeinden locker mit dünnen, sparrigen Laubholz-Ästen zu überdecken.
Direkt südlich angrenzend an den Materialhaufen sind zwei Eiablageplätze für Reptilien anzulegen. Es sind ca. 1,5 - 2 m breite, 2 m lange und ca. 0,5 m tiefe Gruben anzulegen, die mit 0,3 m lehmigem Sand aufzufüllen sind.

Die genaue Größe ist durch den Fachgutachter anhand der Kartierergebnisse (vgl. Festsetzung Nr. 1.7.9) festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Ersatzhabitat muss bereits vor dem Abfangen der Reptilien vollumfänglich funktionstüchtig sein. Erforderliche Pflegemaßnahmen in dem Ersatzhabitat sind dauerhaft und regelmäßig durchzuführen.

Kann das Vorkommen von Zauneidechsen oder Glattnattern innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachweislich ausgeschlossen werden, ist die Umsetzung der Maßnahme „Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Reptilien" nicht erforderlich. Als Nachweis dient die Durchführung und Dokumentation der Kontrollen auf Zauneidechsen und Glattnattern im Bebauungsplangebiet gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

**1.7.13 Anlage einer Gehölzpflanzung (Maßnahmefläche M3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 44 BNatSchG)**
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M3 sind unter Berücksichtigung des Leitungsrechtes LR 2 Sträucher der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste aufgeführten Arten (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. 2 x v., h 60 -80 cm) als Hecke zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 1,5 m². Eine Einzäunung der Maßnahmenfläche entlang der nordwestlichen Grenze zur freien Landschaft ist unzulässig.

Pflanzenauswahlliste für M3

| | |
|---|---|
| *Kupfer-Felsenbirne* | *Amelanchier lamarckii* |
| *Schwarze Apfelbeere* | *Aronia melanocarpa* |
| *Weißdorn* | *Crataegus monogyna* |
| *Wildpflaume, Mirabelle* | *Prunus cerasifera* |
| *Schlehe* | *Prunus spinosa* |
| *Faulbaum* | *Rhamnus frangula* |
| *Wildrosen in Sorten* | *Rosa spec.* |
| *Schwarzer Holunder* | *Sambucus nigra* |
| *Roter Holunder* | *Sambucus racemosa* |

**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 Pflanzgebot 1: Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen**
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Planstraße sind Laubbäume der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste 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 gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste für Pflanzgebot 1

| | |
|---|---|
| *Feldahorn* | *Acer campestre* |
| *Rotdorn* | *Crataegus laevigata* |
| *Zierapfel in Sorten* | *Malus spec.* |
| *Zierkirschen in Sorten* | *Prunus spec.* |
| *Mehlbeere* | *Sorbus aria* |

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

**1.8.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung Obstbaumreihe**
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen auf der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung pfg 2 sind Obstbäume der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste aufgeführten Sorten (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Das Pflanzgebot 2 ist bei der Ermittlung der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume mit anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen. Die Fläche unter den Bäumen ist als extensiv gepflegte Magerwiese zu entwickeln.

**1.8.3 Pflanzgebot 3: Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken**
Im allgemeinen Wohngebiet WA ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste aufgeführten Sorten (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Das Pflanzgebot 2 ist bei der Ermittlung der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume mit anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

**1.8.4 Pflanzgebot 4: Dachbegrünung**
Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke muss 6 cm betragen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

**1.8.5 Pflanzenauswahlliste für Maßnahmefläche M 2 und Pflanzgebote pfg 2 und pfg 3**

| | |
|---|---|
| *Apfelsorten:* | *Alkmene, Clivia, Erwin Baur, Landsberger, Goldparmäne, Herrnhuter* |
| *Birnensorten:* | *Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp`s Liebling* |
| *Süßkirschensorten:* | *Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger* |
| *Pflaumensorten:* | *Meißner Hauszwetsche* |

**1.8.6 Erhaltung von Einzelbäumen**
Der Apfelbaum im Norden des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten durch Baumschutzmaßnahmen vor Schäden durch Fahrzeuge und Baubetrieb (RAS-LP4, DIN18920) zu schützen.

**1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

| Schallleistung | erforderlicher Mindestabstand |
|---|---|
| 62 dB(A) | 20 m |
| 60 dB(A) | 15 m |
| 56 dB(A) | 10 m |

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.

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

**2.1.1 Gebäudekubatur**
Die Grundrisse der Hauptgebäude sind rechteckig auszubilden mit einem Verhältnis von Giebel- zu Traufseite von mindestens 1:1,35.

Passivhäuser sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

**2.1.2 Dachform und Dachneigung**
Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° sowie Flachdächer mit Dachbegrünung gemäß Pflanzgebot 4. Die Ausbildung von Krüppelwalmen an Satteldächern ist zulässig.

Der Anteil von Dachaufbauten darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen. Eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude ist nicht zulässig. Dacheinschnitte sind an Hauptgebäuden unzulässig.

Passivhäuser sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

**2.1.3 Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung hat, soweit keine Dachbegrünung erfolgt, mit rottonigen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

**2.1.4 Fassaden**
Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszuführen. Holzfassaden aus Rundstammbohlen bzw. Rundblockbohlen sind jedoch unzulässig.

Farben sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebrochen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

**2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)**
Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze nachzuweisen.

**2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

**2.3.1 Freiflächen**
Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschiebung des Oberbodens und eine Anlage von Kies- oder Schottergärten unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

**2.3.2 Abfallbehälterstandplätze**
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

**2.3.3 Grundstückseinfriedungen**
Entlang der öffentlichen Straße sind Grundstückseinfriedungen nur als Holzzäune, als Metallzäune oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Ein Anstrich von Zäunen ist nur in gedeckten Farbtönen zulässig.

Mauern und Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe sind als Grundstückseinfriedungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Ausnahmen sind nur im direkten örtlichen Zusammenhang mit Toranlagen zulässig, wobei die zuvor gennannte maximale Höhe von 1,50 m zu beachten ist.

Zur Verkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mit Rasen anzusäen.

**3 Hinweise**

**3.1 Denkmalschutz / Archäologie**
Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans grenzt das Denkmalobjekt „Sachgesamtheit Vorwerk Helmsdof" an die Wilschdorfer Straße an. Dieses umfasst folgende Einzeldenkmale: Herrenhaus (Nr. 2/4), südliches Wirtschaftsgebäude (Nr. 6/8) und Wasserpumpstation (Technisches Denkmal).

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen. Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. 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 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)). Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

**3.2 Bodenschutz / Altlasten**
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG. der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

**3.3 Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung**
Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser und diesem ähnliches Abwasser ist dauerhaft über private Abwasseranlagen zu beseitigen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Sächsischen Wassergesetzes, der Kleinkläranlagenverordnung sowie der Entsorgungssatzung für Kleinkläranlagen und Sammelgruben sind zu beachten. Im Falle der Einleitung des gereinigten häuslichen Schmutzwassers in ein Gewässer ist dem Zweckverband für jede Einleitstelle ein gültiges Wasserrecht als Nachweis der gesicherten Erschließung vorzulegen.

**3.4 Hinweise für die Errichtung von Versickerungsanlagen**
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist dauerhaft über private Abwasseranlagen zu beseitigen.

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Straßenentwässerungsanlagen des Straßenbaulastträgers zu beseitigen.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Sächsischen Wassergesetzes und der Erlaubnisfreiheits-Verordnung sind zu beachten. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Erlaubnis oder eine Bewilligung nicht erforderlich, wenn die Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2013, erfüllt sind.

**3.5 Hinweise für die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen und Gartenbrunnen**
Die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen sowie Gartenbrunnen erfordern grundsätzlich eine Bohranzeige gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

**3.6 Hinweise zum Leitungsbestand**
Von den dargestellten Kabelanlagen wird zu eventuell geplanten Bauobjekten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m gefordert. Eine Veränderung von Höhenlagen ist nicht gestattet.

Von den dargestellten Niederspannungsfreileitungen ist ein waagerechter Mindestabstand vom äußeren Leiterseil von 2,5 m zu eventuell geplanten Bauobjekten einzuhalten.

**3.7 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**
Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

**3.8 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebote**
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen und bei der Stadtverwaltung Stolpen anzuzeigen.

**3.9 Hinweis auf allgemeine Anforderungen zum Radonschutz:**
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

**3.10 Anforderungen zum Radonschutz**
Bei der Errichtung oder baulichen Veränderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind die aktuellen Regelungen des Strahlenschutzgesetzes und der Strahlenschutzverordnung zum Schutz vor Radon zu beachten. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat am 14.09.2020 mit Beschluss-Nr.: 58/2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Alte Gärtnerei Helmsdorf" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt „Stolpner Anzeiger" der Stadt Stolpen, Ausgabe 11/2021 vom 05.11.2021 sowie durch den Aushang an allen Verkündigungstafeln der Stadt Stolpen…………… vom …………… bis ……………

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**3. Billigung Vorentwurf**
Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat am 12.10.2021 mit Beschluss-Nr.: 65/2021 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Alte Gärtnerei Helmsdorf", Planfassung vom 12.08.2021 gebilligt.

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit, sich nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.11.2021 bis einschließlich 17.12.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen (Stellungnahmen) abzugeben.

Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt „Stolpner Anzeiger" der Stadt Stolpen, Ausgabe 11/2021 vom 05.11.2021 sowie durch Aushang an allen Verkündigungstafeln der Stadt Stolpen vom …………… bis ……………

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**5. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind unter Anwendung von § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2021 über die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Alte Gärtnerei Helmsdorf" informiert worden und haben mit einer Frist bis 17.12.2021 frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung bekommen.

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**6. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat am 30.05.2022 mit Beschluss-Nr.: 36/2022 die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung geprüft.

Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 16.06.2022 mitgeteilt worden.

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**7. Billigungs- und Offenlagebeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat am 30.05.2022 mit Beschluss-Nr.: 37/2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Alte Gärtnerei Helmsdorf", Planstand 28.03.2022 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**8. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Alte Gärtnerei Helmsdorf", Planstand 28.03.2022, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) hat einschließlich der Begründung inklusive Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 11.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB im /Rathaus der Stadt Stolpen öffentlich ausgelegen.

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

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**9. 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

**10. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 28.03.2022 nach § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 12.08.2022) aufgefordert.

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**11. Abwägungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Stolpen hat am …………… mit Beschluss-Nr.: …………… die zum Planentwurf vom 28.03.2022 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom …………… mitgeteilt worden.

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**12. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Alte Gärtnerei Helmsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), Fassung vom 28.03.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 18.08.2022 ist am …………… mit Beschluss Nr.: …………… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Gleichzeitig wurde die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**13. Planausfertigung**
Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Alte Gärtnerei Helmsdorf", Fassung vom 28.03.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 18.08.2022 wird hiermit ausgefertigt.

Stolpen, den …………… ...................... Maik Hirdina Bürgermeister

**14. Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)**
Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Alte Gärtnerei Helmsdorf" 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 „Stolpner Anzeiger" der Stadt Stolpen, Ausgabe ……………. vom ……………… sowie durch Aushang an allen Verkündigungstafeln 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

**15. 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.

Pirna, den …………… ......................................................................... Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

Projekt:
# Bebauungsplan "Wohnbebauung Alte Gärtnerei Helmsdorf"

Planbezeichnung:
**Rechtsplan** – **Teil A Festsetzungen durch Planzeichen, Teil B Textliche Festsetzungen**

Planungsträger:
Stadt Stolpen
Markt 1
01833 Stolpen

geprüft:
Datum: | Unterschrift, Stempel

Planung:
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de

geprüft: 05.05.2023
Datum: S. Schreiber
Unterschrift, Stempel

LPH:
Satzung in der Fassung vom 28.03.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 05.05.2023

| gez.: | Blattgröße: | | DIN: |
|---|---|---|---|
| SS/ML | B/H = 1.160 / 715 mm (0,83 m²) | | - |
| **Projektnr.:** | **Maßstab:** | **FB / LPH / Plannr.:** | **Index:** |
| F20097 | 1:500 | F 3 L01 | - |